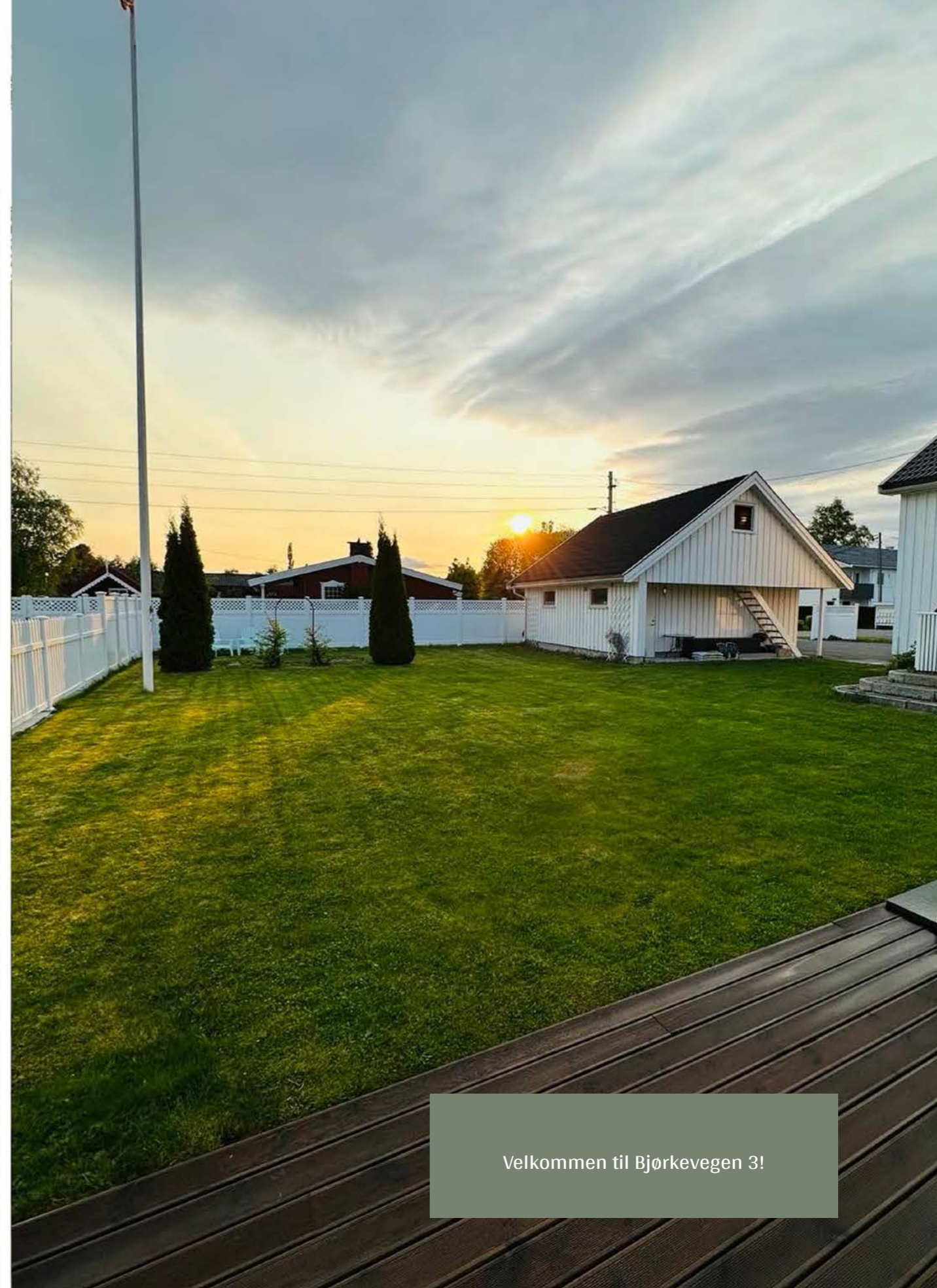




aktiv.

Bjørkevegen 3, 2068 JESSHEIM

**Pen og innholdsrik enebolig m/
lettstelt, solrik og flott uteplass**



Velkommen til Bjørkevegen 3!



Dette er en pen og velholdt eneboligeiendom med sentral og barnevennlig beliggenhet!



Stor asfaltert gårdsplass foran boligen med gode parkeringsmuligheter.



Det følger dobbel garasje på eiendommen med innredet loft, og det er også gode parkeringsmuligheter på



Pent opparbeidet hage med plen,
beplantning og uteplass.



Trivelig overbygget terrasse.



Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721

E-post knut.magnus.betten@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 950 000,-
Omkostn.: Kr 192 992,-
Total ink omk.: Kr 7 142 992,-
Selger: Sven-Erik Alexander
Kalleberg

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1949
BRA/P-rom: 168/150 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. 142/53
Oppdragsnr.: 1208230087

Pen og innholdsrik enebolig med hage

Velkommen til Bjørkevegen 3!

Dette er en meget pen og velholdt eneboligeiendom med fin beliggenhet på Jessheim. Boligen inneholder entre med flislagt gulv og garderoberom, gang, kjøkken med mye skap og benkeplass, spisestue, lys stue med innsatspeis, tre gode soverom, to toalettrom, flislagt bad med gulvvarme og badekar, vaskerom/dusjbad og kjellerbod.

Det følger dobbel garasje med innredet loft til, og det er for øvrig godt med biloppstillingsplass på asfaltert gårdsplass. Stor og fin hage med terrasseplatting, samt overbygget terrasse utenfor stuen.

Boligen ligger i et meget barnevennlig boligområde på Nordbymoen med kort vei til skoler, barnehage, servicetilbud og kollektivtransport. Gangavstand til sentrum der du finner storsenter med 140 butikker og serveringssteder.



Innhold

Velkommen	14
Plantegning	31
Om eiendommen	38
Boligsalgsrapport	50
Egenerklæring	80
Budskjema	93



Stort og flott kjøkken med mye skap- og benkeplass.



Stuff

3 egg
3 dl sukker
75 g smør
1 1/2 dl mel
3 dl hvetemel
2 ts bakepulver
2 ts vanilje

Mandag

Tirsdag

Onsdag

Torsdag

Fredag

Lørdag

Søndag

Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter, takhøye skap og laminat benkeplate. Flott rosett i taket.



Home is Where the Heart is

Spisestue.

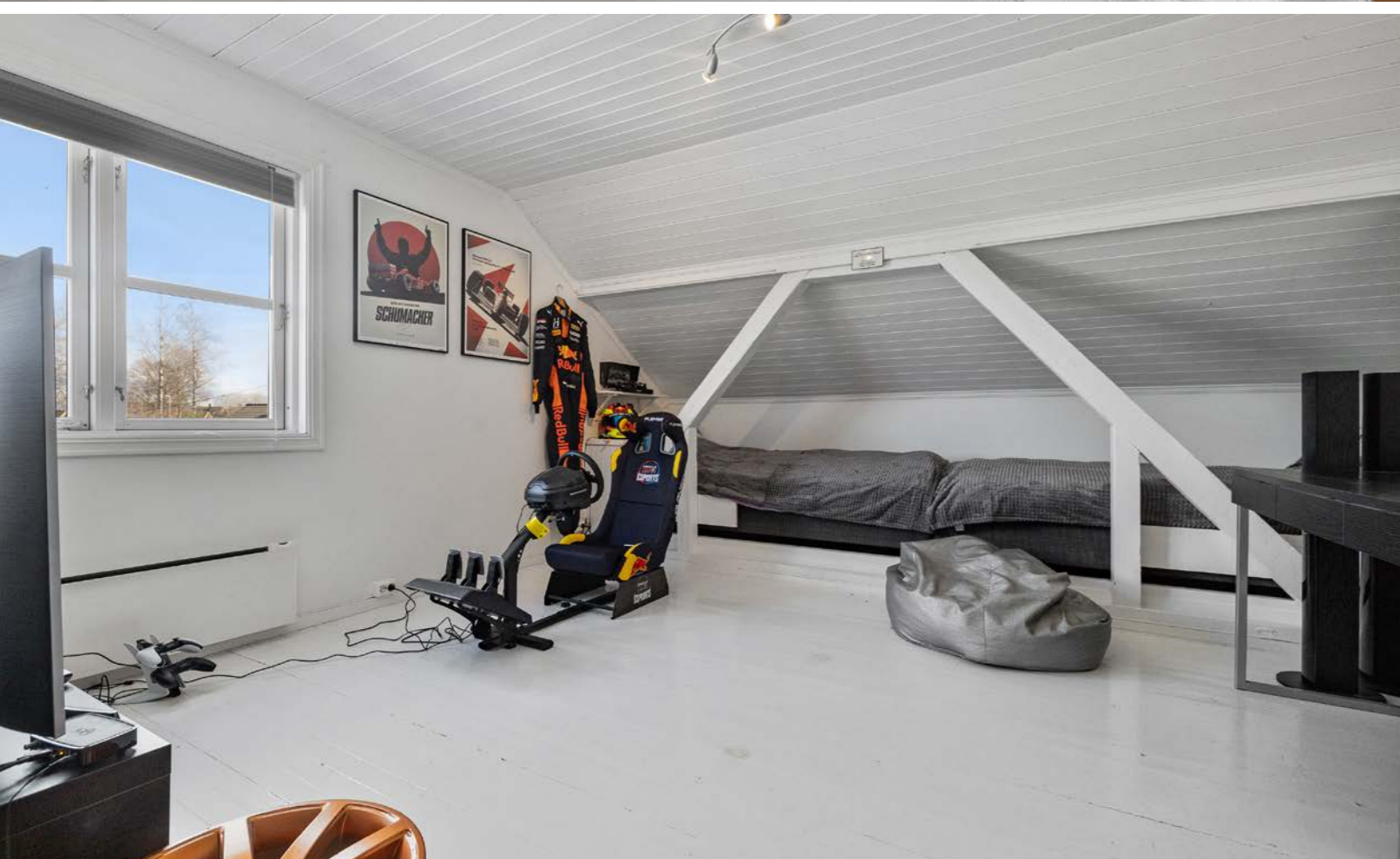


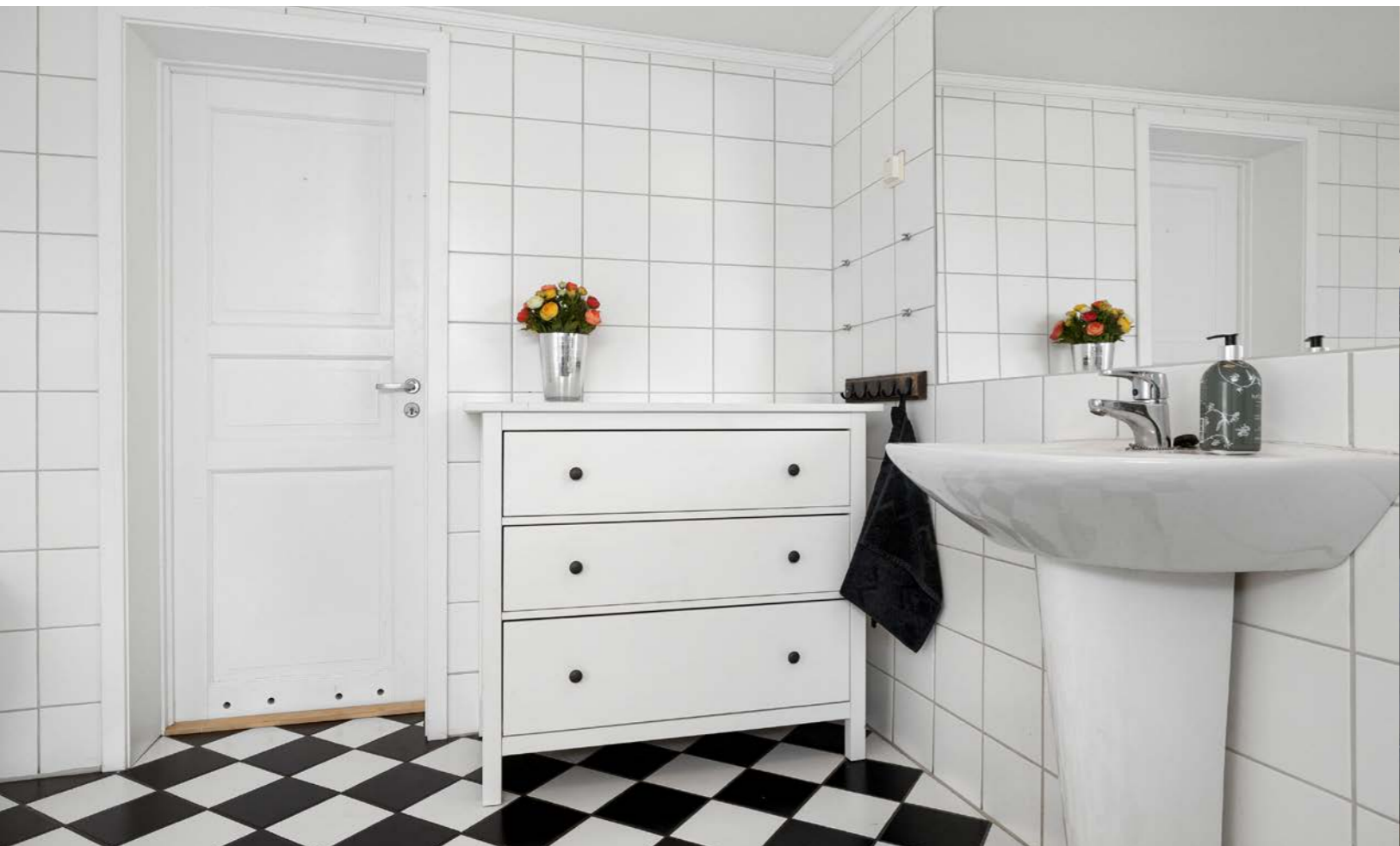
Lys stue med utgang til terrassen. Det er installert varmepumpe i boligen.



*De små søjler
skal følge dig
på turene
Den ene er for
den andre er hjælp
den tredje er lyslighed*

Lys stue med innsatspeis og utgang til terrasse.

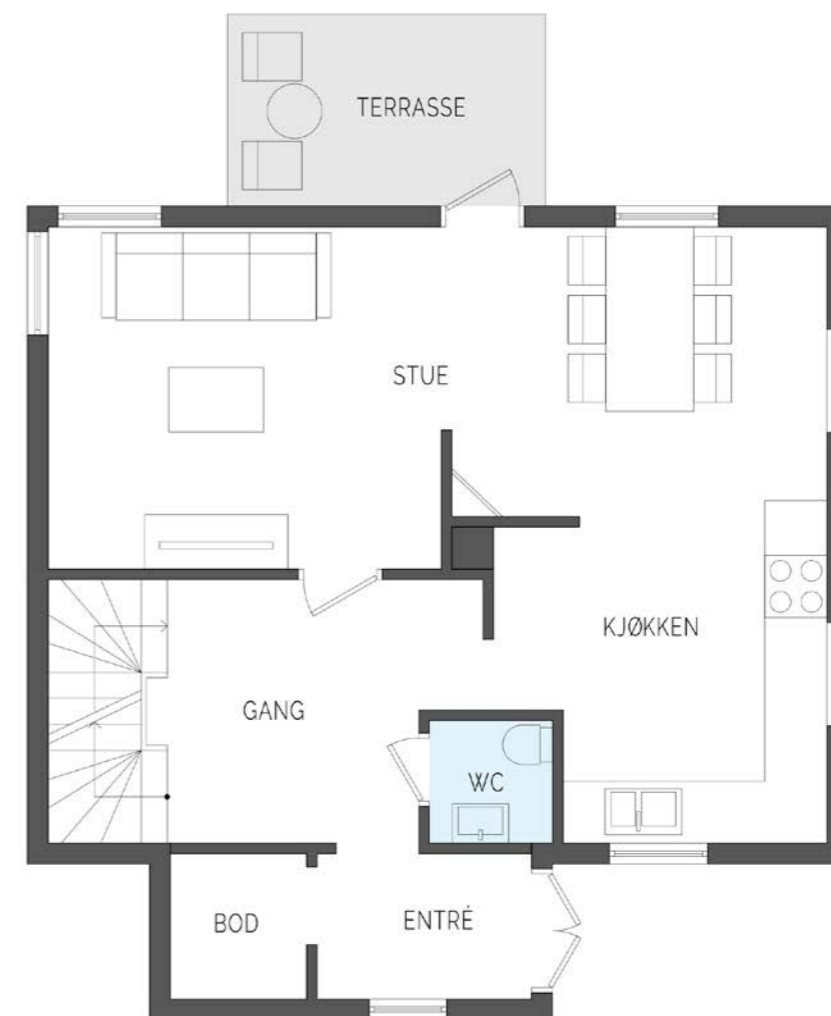






Plantegning

1. etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

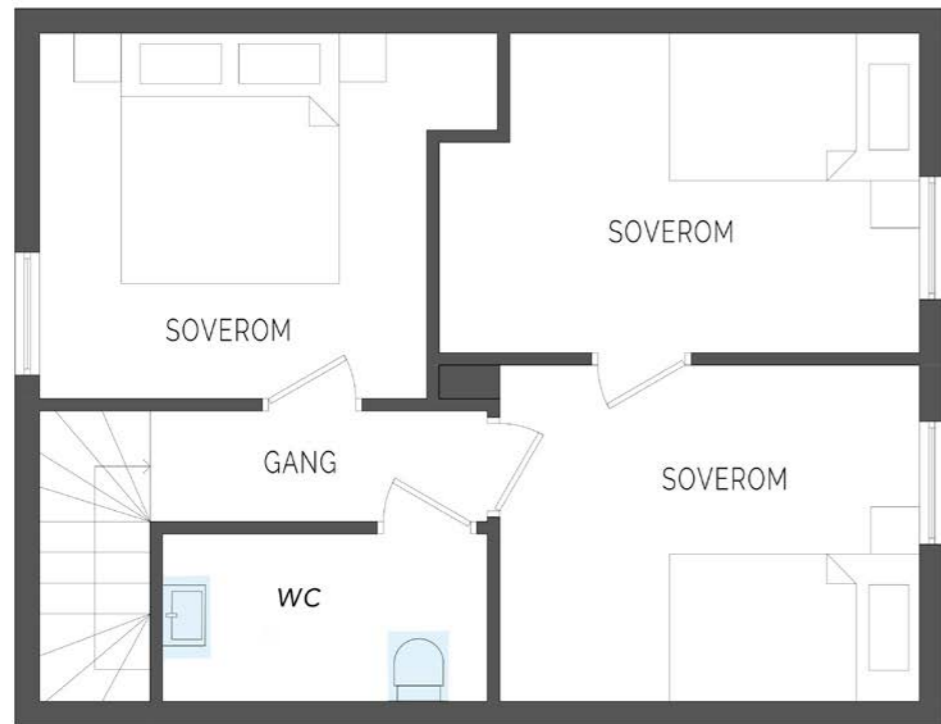
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Dronefoto.

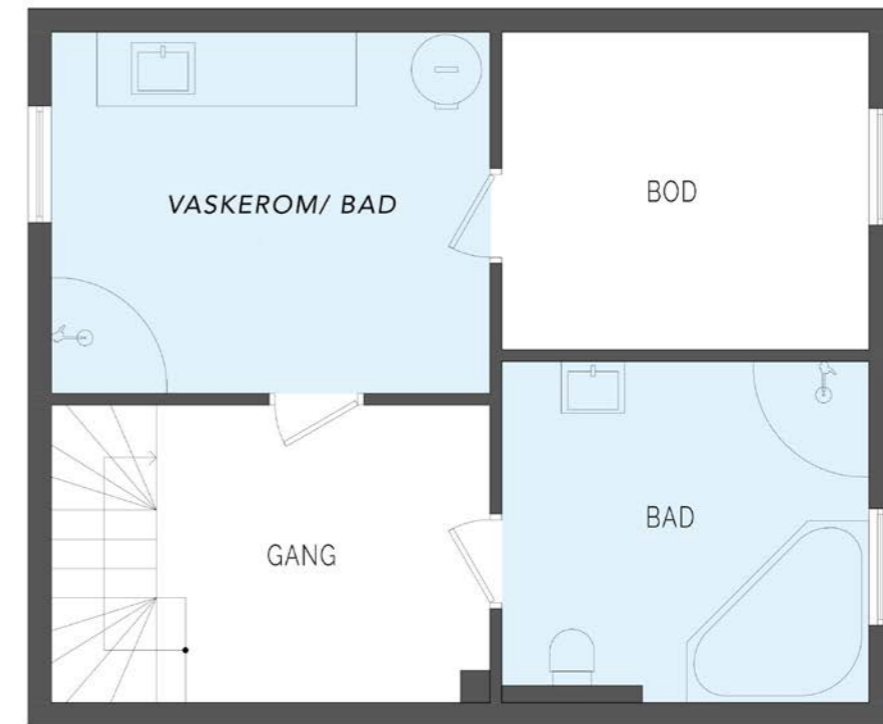
2. etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

Om Eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 150 m²

BRA: 168 m²

BTA: 199 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

797.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med hage med plen, tujahekk og beplanting. Eiendommen er gjerdet inn. Kantsteiner mot blomsterbed og hekk, steintrapp ved inngangspartiet og ved veranda, Stor asfaltert gårdsplass foran boligen.

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Nordbymoens på Jessheim.

Det er gangavstand til Jessheim skole-og ressurscenter og Nordby ungdomsskole, samt til Jessheim videregående i Ringvegen. Det er også flere barnehager innen kort gangavstand, bla Nordby barnehage som ligger like ved.

Det er kort vei til dagligvarebutikker som Extra Jessheim, Meny og Rema 1000 Gystadparken eller i Jessheim storsenter.

Det er kort vei til sentrum, som har et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Jessheim Storsenter er et moderne kjøpesenter som for tiden er ett av Norges største med serveringssteder og ca 140 butikker herunder en mengde kjedebutikker, samt

flere spennende nisjebutikker. Jessheim Kommune- og kulturhus byr på konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og 3 kinosaler.

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

Ved UKI Arena/Jessheim stadion finner du fotballbane, friidrettsbane og Jessheim is- og flerbrukshall. Hallen huser blant annet håndballbaner, innebandybaner, volleyballbaner, løpebaner og styrkerom for å nevne noe. Ull/Kisa er Jessheims idrettslag, og de tilbyr bla. fotball, håndball, friidrett og innebandy.

Nye Jessheimbadet åpner dørene i samme område i mai 2021, og byr på 25 meters svømmebasseng, stupebasseng, barnebasseng, boblebad, m.m. Det er også flere store treningssentre å velge mellom på Jessheim, bla. annet Sats som ligger innen gangavstand. Jessheimmarka i nærområdet byr på flotte turstier med soppløype og stolpejakt, samt oppkjørte skiløyper i vintersesongen.

Videre er Nordbytjernet et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turveier for rullestolbrukere og folk med barnevogn. Nordbytjernet har flere badeplasser med strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger. Fra tjernet går det løyper i skogområdet Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen. Det er også fotballbaner og tennisbane i dette området.

Jessheim i Ullensaker kommune er en by som opplever en sterk befolkningsvekst. Kommunen vokser med ca 1.000 innbyggere i året og har nå over 40.000 innbyggere. Befolkningsveksten stiller store krav til utvikling for å kunne ivareta gode tjenester også i fremtiden, og det jobbes kontinuerlig med å gjøre kommunen enda mer attraktiv.

Avstander med bil:
Gardermoen ca 10 min
Lillestrøm ca 20 min
Oslo sentrum ca 40 min

For ytterligere informasjon se www.ullensaker.kommune.no

Adkomst

Fra Jessheim sentrum, kjør Trondheimsvegen nordover over rundkjøringen ved Esso. Ta til høyre inn på Nordbyvegen ved Kremmerkiosken. Etter ca 350 m sving venstre inn på Bjørkevegen. Eiendommen ligger på høyre side, og er merket med Aktiv tilsalgs-plakat.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde som består av eneboligbebyggelse og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Jessheim skole.

Offentlig kommunikasjon

Det er kun 200 meters gange til Nordby stasjon, hvor toget tar deg til Oslo S på ca 43 min. Nærmeste bussholdeplass er "Kremmerhuset", som ligger i

Trondheimsvegen, med busstilknytning til Gardermoen og Jessheim sentrum.

Bygningssakkyndig

Hans Petter Lindstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig oppført med grunnmur i plasstøpt betong med sparestein. Det er ikke kjennskap til type byggegrunn på eiendommen. Yttervegger i trebindingsverk i tilbygget del og tømmer i opprinnelig del med stående tømmermannspanel på fasader. Sperretak i tre tekktet med betongstakstein. Nyere 2-lags vinduer med energiglass.

Delvis takoverbygget terrasse i tre utenfor stuen med støpt dekke med ringmur. Rekkverk av tre. Gamle vinduer i le-vegger til terrassen. Terrasseplattning av tre i hagen på ca. 36 kvm og eldre flaggstang. Trapp av granitt og belegningsstein ved inngangsparti og fra terrasse til hage.

Dobbel garasje oppført i 2007 og innredet med loft i 2016. Garasjen er fundamentert med støpt plate på mark, ringmur og vegger i trekonstruksjon. Saltak i tre tekktet med takstein. Leddport med el-åpner. Tilkomst til loft via utvendig trapp.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Det er noen fliser på gulv i kjeller som har sprekt og

må byttes. 4-5 stk 15x15 fliser.

- Nytt tak (papp, lekter, takstein og renner) på hele hovedhuset. Utført av Tak & Beslag. Uteplattning 6x6 meter, bygget på egeninnsats/dugnad Garasje er fullisolert med skjult elektrisk anlegg i 1 etg. 2 etg, laminatgulv og downlights. Alle fasader ute på hus og garasje er malt med 2 strøk (2019).

Innhold

1. etasje 69 kvm. p-rom: Entre, gang, kjøkken, stue, spisestue og toalettrom.
2. etasje 42 kvm. p-rom: Trapperom, toalettrom og 3 soverom.

Kjeller 39 kvm. p-rom: Trapperom, bad og vaskerom. Sekundære rom: innvendig kjellerrom/bod i kjeller og garderobe i 1. etasje.

Det følger dobbel garasje på ca. 45 kvm med innredet loft på ca. 21 kvm.

Standard

Innholdsrik enebolig over to etasjer og kjeller. Boligen ble tilbygget med entre i 2009 og kjeller i 2006. Boligen holder en normalt god standard og er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert. Fremstår som lys og moderne.

Overflater:

Gulv: Vesentlig parkett, tregulv og fliser. Støpt dekke i kjeller.

Vegger: Malte flater, malt panel og fliser.

Himlinger: Malt panel og himlingsplater. Skråhimling i 2. etasje. Det er downlights i himling i entre.

Kjøkken:

Stort og flott kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning fra 2011 med malte, profilerte fronter, takhøye skap og laminat benkeplate. Dobbelt

servant i porselen. Det er integrerte hvitevarer i kjøkken, herunder stekeovn, platetopp, microovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Integrerte hvitevarer i kjøkken medfølger i handelen.

Bad:

Romslig flislagt bad i kjeller med gulvvarme. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og boblebadekar.

Toalettrom/wc i 2. etg:

Toalettrom innredet med toalett og servant i servantskap. Etablert i 2020.

Toalettrom/wc i 1. etg:

Toalettrom med vegghengt toalett og servant.

Vaskerom:

Vaskerom/dusjbad i kjeller med gulvvarme og flislagte gulvoverflater. Dels flislagt på vegg. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, benkeinnredning med stålkum og opplegg for vaskemaskin.

Kort fortalt:

- Frittliggende familiebolig med attraktiv beliggenhet!
- Gang/entre med flislagt gulv, og garderoberom.
- Flott kjøkken med mye skap- og benkeplass.
- Integrerte hvitevarer i kjøkken.
- Stue med innsatspeis.
- Trivelig spisestue med innsatspeis.
- 3 gode soverom, alle i 2. etasje.
- Toalettrom i både 1. etasje og 2. etasje.
- Flislagt bad i kjeller med boblebadekar.
- Praktisk vaskerom i kjeller med dusj, toalett og skyllekum.
- Kjellerbod med gode lagringsmuligheter.

- Dobbelt garasje med el-åpner.

- Innredet loft over garasjen.

- Overbygget terrasse utenfor stuen med plass til utemøblement.

- Terrasseplattning i hagen på ca. 36 kvm med plass til utemøblement.

- Flott opparbeidet hage med plen og beplantning.

- Hagen er inngjerdet.

- Stor asfaltert gårdsplass med flere biloppstillingsplasser.

- Beliggende i et meget barnevennlig og sentralt boligområde på Jessheim.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Generell > Vaskerom m/wc og dusj: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Spesialrom > Overflater og konstruksjon >

Toalettrom: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Spesialrom > Overflater og konstruksjon >

Toalettrom: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: 230 V anlegg med automatsikringer og overspenningsvern. Dels skjult, dels åpent anlegg. Innmat i sikringsskapet ble skiftet i 2019.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktmerker, sport etter lekkasje nær pipestokk. Trolig gamle spor/merker. Tørt på befaringsdagen.

Det er ikke dampspærre over himling / under isolasjon mot kaldtloftet.

- Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitastegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.

- Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad m/wc, dusj og badekar: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Det er påvist avvik i fuger.

- Våtrom > Overflater Gulv > Bad m/wc, dusj og badekar: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Ujevnheter i gulvoverflate. Synlige ufagmessigheter i flislegging / fuging. Ikke fall til sluk. Ikke forhøyet terskel under dør med evt. membranoppbrett.

- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad m/wc, dusj og badekar: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad m/wc, dusj og badekar: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Våtrom > Ventilasjon > Bad m/wc, dusj og badekar: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Trolig eldre vann/avløpsrør i grunnen, dog ukjent.
- Det er røropplegg med oppstill i garasjen for evt. tilkobling av vann/avløp. Dette må søkes om til kommunen. Det savnes rekkverk på trapp til loft.

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

Takstmann har ikke vurdert tilstand på tilliggende konstruksjoner til bad og vaskerom i kjeller, terrengforhold og frittliggende terrasseplattning i hagen.

For mer utfyllende informasjon om eiendommen se vedlagte tilstandsrapport utført av Hans Petter Lindstad, datert 13.04.2023. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg nøye inn i tilstandsrapporten før visning.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i tilhørende dobbel garasje. Det er også svært gode parkeringsmuligheter på asfaltert gårdsplass foran boligen.

Forsikringsselskap

Eika forsikring.

Polisenummer

7171392 / 5

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp elektrisk med gulvvarme i entre, trapperom, bad, vaskerom og toalettrom i loftsetasjen.

Luft til luft varmepumpe fra 2019 og panelovner for øvrig.

Innsatspeis i stuen og i spisestuen.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 772

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig.

Info eiendomsskatt

Det er ingen eiendomsskatt i Ullensaker kommune pt.

Formuesverdi primær

Kr 1 602 576

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 6 089 787

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, bredbånd/tv, snøbrøyting m.m.

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

Eiendomens betegnelse

Gårdsnummer 142, bruksnummer 53 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:

3033/142/53:

22.11.1946 - Dokumentnr: 2473 - Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:142 Bnr:45

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1946 - Dokumentnr: 2240 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:3033 Gnr:142 Bnr:45

13.05.2004 - Dokumentnr: 6101 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0235 Gnr:142 Bnr:288

Frist målebrev 24.03.07

23.10.2017 - Dokumentnr: 1168600 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0235 Gnr:142 Bnr:374

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1128807 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:142 Bnr:53

Overnevnte heftelser omhandler gjerdeplikt mot Gnr. 142 Bnr. 45 ihht skjøte og registrering av grunn.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest. Dette var ikke praksis i kommunen da boligen ble ferdigstilt. Garasje er byggemeldt i 2006 og inngangsparti er byggemeldt i 2008.

Vei, vann og avløp

Bjørkevegen er en kommunal vei.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er i kommuneplanen for Ullensaker avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Hele boligen kan 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.

Kontraksgrunnlag

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 overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument 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

6 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
173 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 950 000,00))

192 992,- (Omkostninger totalt)

7 142 992,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 192 992

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunal info

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.


Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris for vederlag kr. 40.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.450,- oppgjørshonorar kr 5.950,- og visninger kr 2.500,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 31.200,-. Utleggene omfatter foto, tilstandsrapport, kommunale opplysninger og tinglysningsgebyr for sikring. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket kr. 1.875,- per times arbeid, begrenset oppad til kr. 16.450,-. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgavedato

08.01.2024



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**

Tilstandsrapport

📍 Bjørkevegen 3, 2068 JESSHEIM

📖 ULLENSAKER kommune

gnr. 142, bnr. 53



Markedsverdi

7 200 000

Areal (BRA): Enebolig 168 m², Garasje 66 m²



Befaringsdato: 05.04.2023

Rapportdato: 13.04.2023

Oppdragsnr.: 18126-1338

Referansenummer: WT1517

Autorisert foretak: HLC AS



Gyldig rapport
13.04.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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

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

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

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

Takstforetaket HLC AS

Hlc AS er et takstforetak etablert i 2011. Selskapet samarbeider med andre takstforetak på Romerike med hovedformål å skape et fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn i området. Videre vil vi gjennom dette opplegget tilby våre oppdragsgivere kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister. HLC AS representerer lang erfaring fra bransjen, og er tilsluttet Norsk Takst som har gode IT-verktøy, etter-, og videreutdanningssystemer og forsikringsordninger.



Rapportansvarlig

Hans Petter Lindstad
Uavhengig Takstingeniør
hans.petter.lindstad@gmail.com
908 58 511

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1949. Boligen går over halvannen etasje over kjeller.
Det er opplyst at det ble tilbygget entre i 2009 og gravd ut kjeller i 2006.

Boligen er vurdert ut i fra forelagte opplysninger og besiktigelse. Boligen holder normal standard og utførelse for byggetiden og fremstår som tidsmessig med stedvis synlig slitasje etter bruk.

Boligen er opprinnelig bygget under tidligere byggeforskrifter og avviker fra dagens krav, standard og energiøkonomisering. Bygningens opprinnelige alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes feil og mangler.

Frittliggende dobbel garasje med innredet loft på tomten.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Lekter, sløyer og papp samt takstein, beslag og takrenner, skiftet i 2018. Gammelt undertak.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Beslag, renner og nedløp i sort metall.
Trekonstruksjoner av ukjent type. Antatt tømmer i opprinnelig del eller trebindingsverk utvendig med stående tømmermannspanel. Tilbygget del med trebindingsverk med stående tømmermannspanel på fasader.
Pluggede hull i ytterpanel stedvis indikerer noe etterisolering ved innsprøyting. Ukjent isolasjonskvalitet.
Noen ytterpanelbord ble skiftet og huset malt utvendig i 2019.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med takbjelker av tre og taktro.
Innredet loftsetasje med skråhimlinger gir redusert inspeksjonsmulighet.
Nyere 2-fags vinduer med midtstolpe med 2-lags energiglass og fabrikkmalte trekarmer.
Hoveddør er nyere malt tredør med glassfelt.
Terrassedør i tre med energiglass og trekarmer som vinduer.
Dels takoverbygget treterrasse utenfor stue.
Støpt dekk/plate med ringmur.
Trekonstruksjon med spaltegulv av tre og rekkverk i tre.
Trapp av granittstein og belegningsstein ved hovedidngang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Trevegger, innforet og isolert og trebindingsverkvegger, kledd med plater eller panel på begge sider. Overflatebehandling: Vesentlig malte flater, malt panel og fliser.

Himlinger: Trebjelkelag. Skråhimling i 2. etg. Overflatebehandling: Vesentlig malt panel og himlingsplater. Down-lights i entre.

Gulv: Overflatebehandling: Vesentlig parkett, tregulv og fliser. Støpt dekke i kjeller. Etasjeskiller med trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er pipeløp i boligen (teglsteinspipe) antatt fra byggeår, helbeslått over tak. Innsatspeis i stue. Innsatspeis i spisestue.
Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom i kjeller. Boligen har tett tretrapp med sving til 2. etg. og åpen tretrapp med sving til kjeller. Tredører av varierende alder.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad m/wc, dusj og badekar
Bad i kjeller etablert ca. 2006/07 med gulvvarme og flislagte vegger og gulv. På badet er det søyleservant, vegghengt wc, dusjhjørne, hjørneboblekar og baderoms møbel.

Vaskerom m/wc og dusj
Vaskerom/dusjbad/wc i kjeller med gulvvarme, flislagt gulv, dels flislagte vegger. Himling med malt panel.
På vaskerommet er det wc, dusjhjørne, stålkum i benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Stor kjøkkeninnredning skiftet i 2011 med malte profilerte fronter.
Integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, microovn, kjølfrysenskap).
Dobbel porselensvask.
Takhøye skap.
Innfeltt belysning.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom med klosett og servant over servantskap etablert i 2020.
Toalettrom i 1. etg. med klosett med innbyggingscisterne og servant.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er vesentlig av plast (rør i rør), ingen vannfordelerskap. Synlige kobberrør stedvis.
Forkrommede rør synlig nyere toalettrom i 2. etg. Stoppekran bak luke i trapperom i kjeller.
Synlige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 300 liter.
Gulvvarme i entre i 1. etg. trapperom, bad og vaskerom i kjeller, samt wc i loftsetasje.
Luft til luft varmepumpe installert i 2019.
Panelovner for øvrig.
230 V anlegg med automatsikringer og overspenningsvern. Dels skjult, dels åpent anlegg.
Innmat i sikringsskapet ble skiftet i 2019.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. Trolig er bygningen fundamentert til sandgrunn.
Drenssystem oppgradert i 2005/06 med nye perimateplater (Glava), og drenerør til drengskum. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Alder: 2005. Drengskum observert mellom bolig og garasje.
Dreneringen antas å være i henhold til regler og forskrifter på tidspunktet for oppgradering av drenering (2005/2006).
Det er ikke foretatt inspeksjon av drenering under bakkenivå eller av eventuelle drenerør.
Ringmur med støpt plate under tilbygget entre.
Grunnmur antatt i plass-støpt betong med sparestein.
Flat tomt, opparbeidet med plen. Asfaltert innkjøring og biloppstillingsplass.
Tomten er dels inngjerdet med nettinggjerde og stakittgjerde av plastmateriale.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Oppført treterrasseplattning (frittliggende) på tomten, ca. 36 m2. Spaltegulv av tre på bjelkelag. Flaggstang (eldre).

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	234 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	168 m ²
Totalpris	7 200 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Kjeller	54	39	15	
1. etasje	72	69	3	
Loftsetasje	42	42	0	
Sum	168	150	18	
Garasje				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1. etasje	45	0	45	
Loft	21	0	21	
Sum	66	0	66	

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

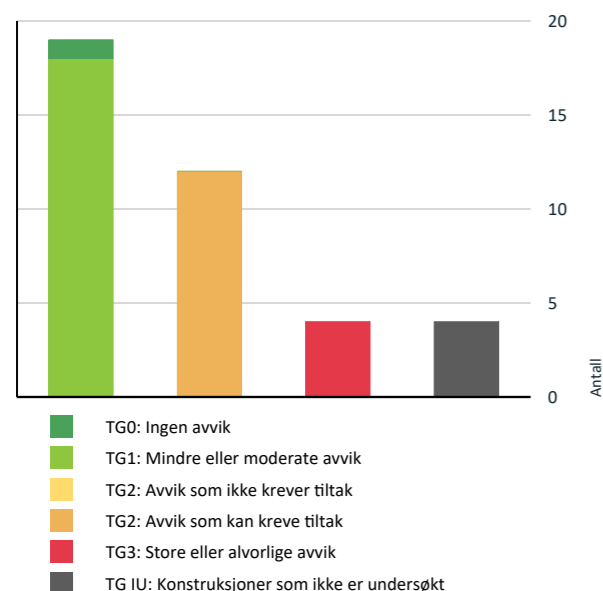
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

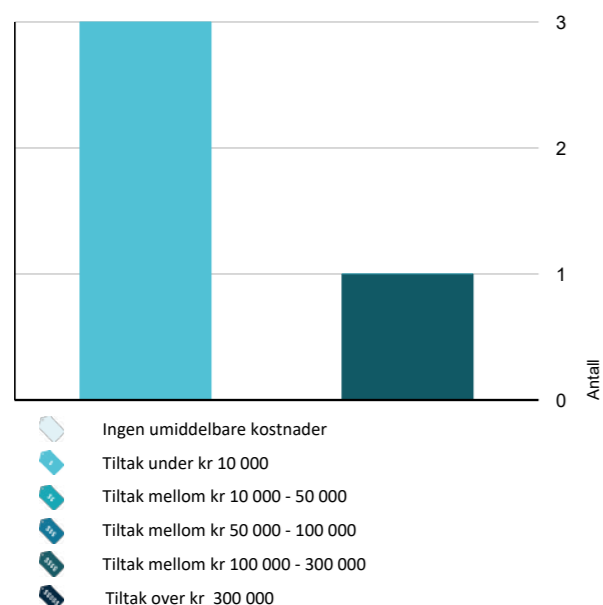
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Generell > Vaskerom m/wc og dusj
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
230 V anlegg med automatsikringer og overspenningsvern. Dels skjult, dels åpent anlegg. Innmat i sikringsskapet ble skiftet i 2019.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom m/wc og dusj

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad m/wc, dusj og badekar

Tomteforhold > Terrengforhold
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Andre tomteforhold

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Fuktmerker, sport etter lekkasje nær pipestokk. Trolig gamle spor/merker. Tørt på befaringsdagen. Det er ikke dampspærre over himling / under isolasjon mot kaldtloftet.

Innvendig > Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.

Innvendig > Innvendige trapper
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad m/wc, dusj og badekar
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist avvik i fuger.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad m/wc, dusj og badekar
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Ujevnheter i gulvoverflate. Synlige ufagmessigheter i flislegging / fuging. Ikke fall til sluk. Ikke forhøyet terskel under dør med evt. membranoppbrett.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad m/wc, dusj og badekar
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad m/wc, dusj og badekar

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Våtrom > Ventilasjon > Bad m/wc, dusj og badekar
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Trolig eldre vann/avløpsrør i grunnen, dog ukjent.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
Iflg. tidl. salgsoppgave

Anvendelse
Bebodd av eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Ombygging	Gravd ut kjeller.
2009	Tilbygg	Tilbygget entre og garderobe.
2020	Ombygging	Etablert toalettrom i loftsetasje (tidl. bod).

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av betongtakstein. Lekter, sløyer og papp samt takstein, beslag og takrenner, skiftet i 2018. Gammelt undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

TG 2

Beslag, renner og nedløp i sort metall.



Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Andre tiltak:

Supplerende snøfangere må monteres.

Veggkonstruksjon

TG 1

Trekonstruksjoner av ukjent type. Antatt tømmer i opprinnelig del eller trebindingsverk utvendig med stående tømmermannspanel. Tilbygget del med trebindingsverk med stående tømmermannspanel på fasader. Pluggede hull i ytterpanel stedvis indikerer noe etterisolering ved innsprøyting. Ukjent isolasjonskvalitet. Noen ytterpanelbord ble skiftet og huset malt utvendig i 2019.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med takbjelker av tre og taktro. Innredet loftsetasje med skråhimlinger gir redusert inspeksjonsmulighet.



Flusisolasjon, noe avisapirog supplert med sydde matter mot kaldtloftet. Svak isolasjon mot kaldtloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktmerker, sport etter lekkasje nær pipestokk. Trolig gamle spor/merker. Tørt på befaringdagen. Det er ikke dampsperre over himling / under isolasjon mot kaldtloftet.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det kan anbefales tiltak/tilleggisolering over himling i loftsetasje.

Vinduer

TG 1

Nyere 2-fags vinduer med midtstolpe med 2-lags energiglass og fabrikkmalte trekarmer.

Dører

TG 1

Hoveddør er nyere malt tredør med glassfelt. Terrassedør i tre med energiglass og trekarmer som vinduer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Dels takoverbygget treterrasse utenfor stue. Støpt dekk/plate med ringmur. Trekonstruksjon med spaltegulv av tre og rekkverk i tre.



Gamle vinduer i le-vegger til terrassen.

Utvendige trapper

TG 1

Trapp av granittstein og belegningsstein ved hovedinngang.



INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Vegger: Trevegger, innforet og isolert og trebindingsverkvegger, kledd med plater eller panel på begge sider. Overflatebehandling: Vesentlig malte flater, malt panel og fliser.

Himlinger: Trebjelkelag. Skråhimling i 2. etg. Overflatebehandling: Vesentlig malt panel og himlingsplater.
Down-lights i entre.

Gulv: Overflatebehandling: Vesentlig parkett, tregulv og fliser.



Sprekker i støpt kjellergulv.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak

- Andre tiltak:

Retningsavvik/skjevheter i innervegger, mest i loftsetasje.
Slitt parkett. Observert retningsavvik/skjevheter i gulver (ikke uvanlig i eldre bygninger).
Bom i (hulrom under) gulvfliser i kjeller. Skadede fliser i vaskerom.
Synlige ufagmessigheter i flislegging fuging i vaskerom og bad i kjeller.
Noe oppussing og vedlikehold av overflater er påregnelig.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Støpt dekke i kjeller. Etasjeskiller med trebjelkelag.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Det er pipeløp i boligen (teglsteinspipe) antatt fra byggeår, helbeslått over tak.
Innsatspeis i stue.
Innsatspeis i spisestue.



Rom Under Terreng

TG 1

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom i kjeller.



Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har tett tretrapp med sving til 2. etg. og åpen tretrapp med sving til kjeller.



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører

TG 1

Tredører av varierende alder.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM M/WC OG DUSJ

Generell

TG 3

Vaskerom/dusjbad/wc i kjeller med gulvvarme, flislagt gulv, dels flislagte vegger. Himling med malt panel.
På vaskerommet er det wc, dusjhjørne, stålkum i benkeplate og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk vifte i yttervegg. Rommet har synlige ufagmessigheter og holder ikke våtromsstandard. Det savnes forhøyet terskel med membranoppbrett under dørterkel Lekksasjevann kan forekomme uten at dette ledes kontrollert til sluk/avløp.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilleggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Det er foretatt enkle fuktsøk av overflater på utsatte steder. Det ble ikke gjort observasjoner som tilsier at det skal være problemer med fukt.

Det ble ikke målt RF (relativ fuktighet) inne i veggkonstruksjonen. Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og innehar fortsatt garanti fra utbygger.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD M/WC, DUSJ OG BADEKAR

Generell

Bad i kjeller etablert ca. 2006/07 med gulvvarme og flislagte vegger og gulv. På badet er det søyleservant, vegghengt wc, dusjhjørne, hjørneoblekar og baderomsmøbel.
Mekanisk vifte i yttervegg. Plastsluk i gulv.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Årstall: 2006

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket er malt.



Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Gjennomføring ikke fuget til omsluttende flater.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

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

Ujevnheter i gulvoverflate.

Synlige ufagmessigheter i flislegging / fuging.

Ikke fall til sluk.

Ikke forhøyet terskel under dør med evt. membranoppbrett.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og boblebadekar.



Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.



Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilleggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktindikator (MMS Protimeter) på befaringen og det var ikke unormale utslag som indikerer skjult svikt.

Årstall: 1949

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Stor kjøkkeninnredning skiftet i 2011 med malte profilerte fronter. Integreerte hvitevarer (oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, microovn, kjølfrysenskap). Dobbel porselensvask. Takhøye skap. Innfeldt belysning.



Årstall: 2011

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRROM

Overflater og konstruksjon

TG 3

Toalettrom i 1. etg. med klosett med innbyggingscisterne og servant.



Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFTSETASJE > TOALETTRROM

Overflater og konstruksjon

TG 3

Toalettrom med klosett og servant over servantskap etablert i 2020.



Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er vesentlig av plast (rør i rør), ingen vannfordelerskap. Synlige kobberør stedvis. Forkrommede rør synlig nyere toalettrom i 2. etg. Stoppekran bak luke i trapperom i kjeller.



Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 300 liter.

El-varme

TG 1

Gulvarme i entre i 1. etg. trapperom, bad og vaskerom i kjeller, samt wc i loftsetasje. Luft til luft varmepumpe installert i 2019. Panelovner for øvrig.

Elektrisk anlegg

TG 3

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

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

230 V anlegg med automatsikringer og overspenningsvern. Dels skjult, dels åpent anlegg. Innmat i sikringskapet ble skiftet i 2019.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2019 Skiftet innmat i sikringskapet.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Innmat i sikringskapet skiftet og noen andre el-arbeider utført ved egeninnsats/ dugnad. Iflg. eier utført av "elektriker" men uten samsvarserklæringer.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Se over.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig

Tilstandsrapport

festet?
Nei

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

Undertegnede takstingeniør har ikke kompetanse innen elektrofaget og tilstanden på det elektriske anlegget er derfor kun begrenset vurdert. Det elektriske anlegget anbefales derfor kontrollert av en el. kontrollør eller en annen med kompetent ekspertise på området.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. Trolig er bygningen fundamentert til sandgrunn.

Drenering

TG 1

Drenssystem oppgradert i 2005/06 med nye perimateplater (Glava), og drenerør til drengum.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Alder: 2005. Drengum observert mellom bolig og garasje. Dreneringen antas å være i henhold til regler og forskrifter på tidspunktet for oppgradering av drenering (2005/2006).

Det er ikke foretatt inspeksjon av drenering under bakkenivå eller av eventuelle drenerør.

Årstall: 2005



Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Ringmur med støpt plate under tilbygget entre.
Grunnmur antatt i plass-støpt betong med sparestein.



Terrengforhold

TG IU

Flat tomt, opparbeidet med plen. Asfaltert innkjøring og biloppstillingsplass.
Tomten er dels inngjerdet med nettinggjerde og stakittgjerde av plastmateriale.



Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Trolig eldre vann/avløpsrør i grunnen, dog ukjent.

Tiltak

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

Andre tomteforhold

TG IU

Oppført treterrasseplattning (frittliggende) på tomten, ca. 36 m².
Spaltegulv av tre på bjelkelag.
Flaggstang (eldre).

Årstall: 2021

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling og plass for lagring

Byggeår

2007

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert med støpt plate på mark. Ringmur med ett skift av leca på støpt plate. Oppført i tradisjonell trekonstruksjon for garasjer.

2016: Bygningen ble isolert og kledd innvendig med gipsplater i 1. etg. trepanel i loftsetasje.

Saltak i tre med ark teknet med takstein.

Leddport med el-åpner. 2 gangdører i tre.

Innlagt strøm.

Innredet loftsetasje.

Tilkomst til loftsetasje via utvendig enkel tretrapp med trinn i stål (rekkverk savnes).

Rørøplegg med oppstikk i 1. etg. for evt. tilkobling til vann/avløp (må evt. søkes om).

Noe gjenstående ferdigstillelsesarbeider i loftsetasje.

Noe avflassing av maling på gulv.

Himlingsplater i garasje er utilstrekkelig festet/stiftet og bøyer ned.

Det savnes rekkverk, håndløper og sikring av åpninger på trapp til loftsetasje.

Det savnes snøfangere på taket.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM
168 m²/150 m²

Enebolig: 3 Trapperom, Vaskerom, Bad, Bod, Entré, Garderobe, 2 Toalettrom, Stue, Kjøkken, Spisestue, Soverom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 66 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi
Kr 7 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi
Kr 7 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi **7 200 000**

Konklusjon markedsverdi **7 200 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vintervegen 5 ,2069 JESSHEIM 216 m ² 1928 6 sov	27-10-2022	9 750 000	9 700 000	0	9 700 000	44 907
2 Bjørkestubben 10 ,2068 JESSHEIM 169 m ² 1957 5 sov	25-11-2020	7 990 000	7 550 000	0	7 550 000	44 675
3 Nordbyvegen 65 ,2069 JESSHEIM 166 m ² 1976 3 sov	19-05-2021	6 450 000	7 100 000	0	7 100 000	42 771
4 Granvegen 14 ,2068 JESSHEIM 207 m ² 1976 4 sov	27-02-2023	8 800 000	8 650 000	0	8 650 000	41 787
5 Solbakken 16 ,2068 JESSHEIM 183 m ² 1970 0 sov	24-03-2021	6 500 000	7 000 000	0	7 000 000	38 251
6 Nordbystien 24B ,2066 JESSHEIM 148 m ² 1966 5 sov	27-05-2019	5 290 000	5 275 000	0	5 275 000	35 642
7 Sjøbergvegen 23D ,2066 JESSHEIM 204 m ² 1988 5 sov	29-12-2022	7 490 000	6 950 000	0	6 950 000	34 069

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	10 000
Vedlikehold	Kr.	0
Offentlige avgifter	Kr.	15 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	420 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 670 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	3 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	3 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 7 150 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig	Bruksareal BRA m ²				
	Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)
Kjeller	54	39	15	Trapperom , Vaskerom m/wc og dusj, Bad m/wc, dusj og badekar	Bod
1. etasje	72	69	3	Entré , Trapperom , Toalettrom , Stue , Kjøkken , Spisestue	Garderobe
Loftsetasje	42	42	0	Trapperom , Toalettrom , 3 soverom	
Sum	168	150	18		

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2019: Skiftet takteking, lekter, sløyfer, renner og beslag.
2020 Etablert toalettrom i loftsetasje.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje	Bruksareal BRA m ²				
	Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)
1. etasje	45	0	45		Garasje
Loft	21	0	21		Innredet loftsrom
Sum	66	0	66		

Kommentar

Redusert takhøyde og skråhimling i loftsetasje. Tilkomst til loft via utvendig enkel trapp.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.4.2023	Hans Petter Lindstad	Takstingeniør
	Sven-Erik Alexander Kalleberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3033 ULLENSAKER	142	53		0	797.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørkevegen 3

Hjemmelshaver

Kalleberg Sven-Erik Alexander

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i etablert boligområde på Nordby, nær Jessheim i Ullensaker kommune. Område består for det meste av villa og småhusbebyggelse. Boligen har gode lys og solforhold. Barnevennlig beliggenhet. Korte avstander til barnehager, skoler i alle trinn, kollektivtransport og til Jessheim sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Uregulert. Grenser inn til reguleringsplan for "Nordbyvegen fra Trondheimsvegen til stasjon m/best".

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Asfaltert innkjøring og biloppstillingsplass.

Inngjerdet dels med nettinggjerde, dels med nyere stakittgjerde i plastmateriale.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Teknisk etat			Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Eieropplysninger			Gjennomgått	0	Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger. Det skyldes tidlig byggeår på boligen hvor ordningen om bruksattest ikke var trådd i kraft.	Eksisterer Ikke	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WT1517>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jessheim	
Oppdragsnr.	
1208230087	
Selger 1 navn	
Sven-Erik Alexander Kalleberg	
Gateadresse	
Bjørkevegen 3	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2068
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 eiendommen?	
År	1949
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	10
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	Eika
Polise/avtalnr.	7171392 / 5

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

Beskrivelse

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

Svar

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

Nei Ja

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

Svar

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Document reference: 1208230087

Document reference: 1208230087

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1208230087

Document reference: 1208230087

Bjørkevegen 3

Nabolaget Sørholtet/Smedstu - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nordby stasjon Linje R13	5 min	0.4 km
Nordby stasjon Linje 438	5 min	0.4 km
Oslo Gardermoen	10 min	

Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 494 elever, 23 klasser	15 min	1.2 km
Gystadmarka skole (1-7 kl.) 385 elever, 21 klasser	17 min	1.4 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	12 min	1 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 13 klasser	13 min	1.1 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 621 elever, 28 klasser	17 min	1.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	12 min	
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	20 min	1.6 km

Ladepunkt for el-bil

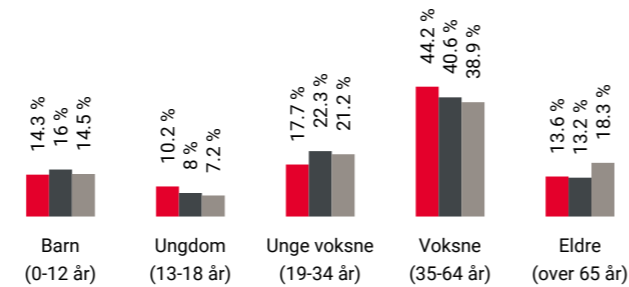
Romerike Folkehøgskole, Ullensaker	16 min
Industrivegen 22	17 min

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

Nordby barnehage (0-5 år) 63 barn	3 min	0.3 km
Sørholtet andelsbarnehage (1-5 år) 80 barn	7 min	0.5 km
Tiurkroken barnehage (0-5 år) 50 barn	9 min	0.8 km

Dagligvare

Joker Jessheim PostNord, søndagsåpent	11 min	0.9 km
Rema 1000 Jessheim	16 min	

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

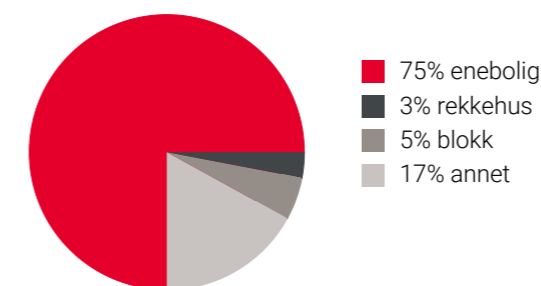
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 82/100

Sport

Nordbymoens ballplass Ballspill	3 min	0.2 km
Nordbytjernet sandvolleyballbane Sandvolleyball	8 min	0.7 km
SATS Jessheim	13 min	
Fresh Fitness Jessheim	17 min	

Boligmasse



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

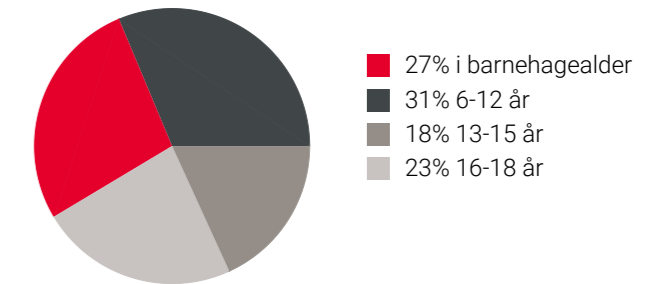
Sitat fra en lokalkjent



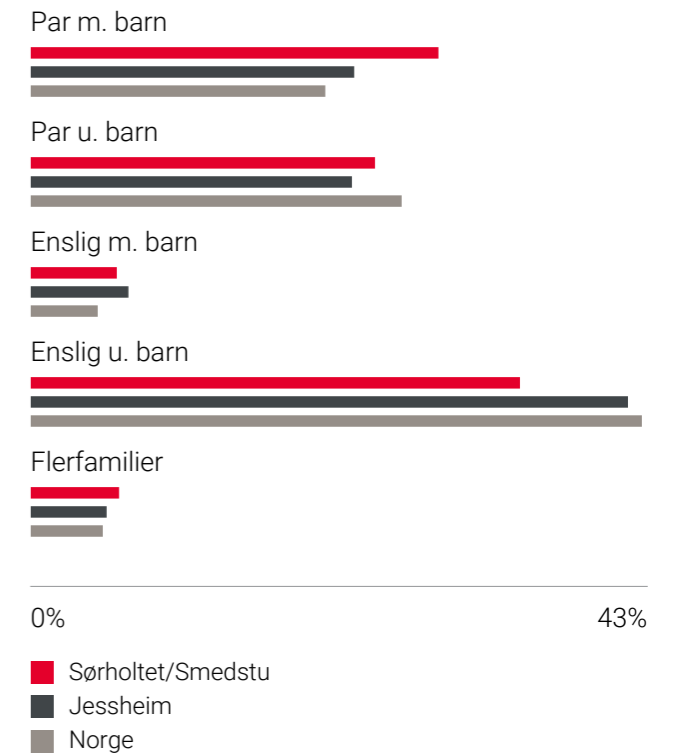
Varer/Tjenester

Jessheim Storsenter	20 min
Vitusapotek Jessheim Storsenter	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

	Norge
Gift	33%
Ikke gift	54%
Separert	9%
Enke/Enkemann	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 Jessheim 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 2023

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 Jessheim 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 2023



Velkommen til lokalbanken for alle på hele Romerike

Vi er banken med hjerte for kundene, lokalt næringsliv og gode lokalsamfunn. Hos oss får du personlig og god rådgivning tilpasset ditt behov.

Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg som kunde.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat i Trondheimsveien på Jessheim.

Telefon: 63 85 44 40

E-post: firmapost@aurskog-sparebank.no

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, 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”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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.



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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

- 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).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bjørkevegen 3
2068 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Knut Magnus Betten

Oppdragsnummer: 1208230087

Telefon: 901 00 721
E-post: knut.magnus.betten@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 08.01.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre