

aktiv.

H J Kogstads veg 3, 2040 KLØFTA

Pen, velholdt enebolig med stor terrasse, svømmebasseng, nydelig hage og dobbelgarasje. Nyere kjøkken, 2 stuer og 2 bad.



Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 200 000,-
Omkostn.: Kr 181 240,-
Total ink omk.: Kr 7 381 240,-
Selger: Jan Petter Andresen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 192/225 kvm
Tomtstr.: 945.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 168
Oppdragsnr.: 1204240136

Din nye bolig?

H J Kogstads veg 3 er en pen, velholdt enebolig over to etasjer. Her bor man nært skoler, barnehager, offentlig transport og sentrum med et godt servicetilbud. Både tomten og huset er oppgradert og jevnlig vedlikeholdt i perioden 2005-24, utvendig så vel som innvendig. Ute er tomten forseggjort med utebod ved asfaltert gårdsplass, dobbelgarasje, en nydelig hage og en terrasse på hele 104 kvm med svømmebasseng.

Boligen har inngang på hvert plan, noe som gir mer fleksibilitet. Her får man et nyere, lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer i dels åpen løsning mot spisestue og stue. Det er også stue i kjelleren og begge har ildsteder. Boligen har et toalettrom og to flislagte bad, ett med boblebadekar og badstue. Videre er det tre soverom, to innredede rom, omkleddingsrom og flere boder/kott



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	75
Forbrukerinformasjon	102
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 192 m²

BRA - e: 33 m²

BRA totalt: 225 m²

TBA: 104 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 89 m² Entré/bod 1, bod 2, bad med badstue, omklede garderobe, toalettrom, innredet rom 1, innredet rom 2, gang med trapp og kjellerstue.

1. etasje

BRA-i: 103 m² Entré/gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kott, mellomgang, kjøkken, spisestue og tv-stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

104 m² Terrasse med badebasseng.

Dobbelgarasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Målt takhøyde i kjelleretasje 2.26m - 2.29m.

Målt takhøyde i spisestue i 1.etasje 2,39m.

Innredet rom 1 og 2 blir brukt som soverom og treningsrom på befaringsdagen, men er valgt å kalles for innredet rom grunnet at kjelleretasjen ikke er bruksendret og byggemeldt inn til kommunen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

945.4 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen ligger fint til på en flat og forseggjort tomt med gårds plass, utebod, hage og terrasse med svømmebasseng, så her ligger alt tilrette for hjemlig sommerhygge med bading, soling, avslapping og sosiale måltider. Innkjøring, gårds plass og gangstier er asfaltert og avgrenset med kantstein som gir et ryddig førsteinntrykk. Hagen er delvis inngjerdet og har store plenareal og et vakkert steinbed som ble etablert i 2023.

Bedet har variert beplantning av vintergrønne prydbusker og hekk av søyletuja ut mot veien. Mot nærmeste nabo og ut mot gateplan er det også hekker som gjør det mer privat. Terrassen med svømmebassenget har utgang fra stuen og et romslig areal på hele 104 kvm. Bassenget er nedfelt i gulvet av terrassbord og rundt er det rekkverk med stående panel.

Deler av terrassen har et lunt overbygg og i forlengelse av dette ble det montert en Pergolini i L-form i 2021. Utenfor terrassen er det en hellelagt markterrasse med uttrekkbar levegg, og her passer det utmerket med jacuzzi om ønskelig. Terrassen og trappen ved inngangspartiet ble beiset i 2022, mens hele huset, garasjen og toppbord på rekkverket ble malt i 2020. Drenerende masser er byttet i henholdsvis 2007 og 2011.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i barnevennlige omgivelser på

Kløfta i Ullensaker kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Det er gangavstand til Kløfta sentrum, hvor du finner togstasjon og et godt utvalg av servicetilbud. Kløfta er sentralt plassert, kun 10 min kjøring fra Oslo lufthavn, og har enkel adkomst til E6 med 4-felts motorvei direkte til Oslo og Hamar.

Området har umiddelbar nærhet til en rekke naturskjønne friluftsområder. Hiltonskogen er et av de mest besøkte turområdene, med oppkjørte skiløyper om vinteren. Rundt Ullensaker kirke er det kultursti, via den Wingerske kongevei og til Lautenbakken. For golfentusiaster kan Miklagard Golf skilte med en anerkjent 18-hullsbane. Om sommeren er det turveier på banen og om vinteren er det oppkjørte skiløyper der.

Fra boligen tar det bare 7 minutter å gå til Kløfta Idretts- og Aktivitetspark – et fantastisk anlegg for sport og lek. Her finner du svømmebasseng, skateanlegg og baner for tennis, løping, volleyball og fotball. Det er også multi-idrettsanlegg og parkområder med turstier og lekeplasser. Kløftahallen holder til i samme område, og er en toppmoderne idrettshall etter utvidelse som ble ferdigstilt i 2020. En tur til Jessheimbadet kan anbefales, nyåpnet i 2021 med 6400 kvm og 6 bassenger.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 og Meny som ligger inne på Romerikssenteret, kun 600 meter unna. Kjøpesenteret byr på et bredt butikkutvalg, flere spisesteder og andre servicetilbud. Jessheim, Lillestrøm, Strømmen og Oslo ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Kløfta har togstasjon, og det er også et godt busstilbud i området. Nærmeste busstopp ligger ca. 150 meter fra boligen, og togstasjonen ligger i sentrum. Ved å benytte bil fra Kløfta tar det ca. 11 min til Oslo lufthavn, 9 min til Jessheim, 18 min til Lillestrøm, 20 min til Strømmen og 28 min til Oslo S.

Fra eiendommen er det gangavstand til Bakke barneskole og Vesong ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, og et godt utvalg av både kommunale og private barnehager. Rosterud familiebarnehage er den nærmeste.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Takst & Malermester A.Magnus AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1976 og tilbygg oppført i 1990 og i 2008. Eneboligen har saltak teknet med asfalttakshingel, støpt fundament til grunn, tilbygg på pilarer, grunnmur i lettklinkerbetong, Tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre og lettklinkerbetong med varierende overflater.

Innvendig:

Kjellervegger: Malt trepanel, fliser, malt mur/betong, malte MDF plater og malt tapet.

Kjellertak/himlinger: Malt trepanel og ubehandlet trepanel.

Kjellergulv: Laminat, vinylfliser, fliser og malt betong.

1.etasje vegger: Walls to paint trefiberplater, ubehandlet trepanel, malt tapet, malte plater, fliser og malt mur.

1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

1.etasje gulv: Laminat og fliser.

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

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

- Noe av grunnmursplasten mangler klemlist og det er noe avflassing av maling på grunnmur under terrassen.

- Det er små riss rundt gamle vinduer i kjelleretasjen.

- Grunnmur grunnet byggeår.

- Dreneringen fra 1976 er på en mindre del av grunnmur og har passert mer enn sin forventet levetid.

- Fuktmålinger og fuktsøk på yttervegger innvendig avdekket ingen forhøyede verdier, men det ble fuktsøkt høy fuktverdier på betonggulv i kjelleretasjen som er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn.

Terrengforhold

- Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen med noe fall fra grunnmur stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann

skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering.

Yttervegger

- Det er ikke luftespalte i underkant av kledningen.

- Ytterkledning fremstår i grei stand, det er små tørrsprekker stedvis på ytterkledning og deler av ytterkledning er fra byggeår.

Vinduer og ytterdører

- Vindu i innredet rom 2 kan ikke åpnes fra oversiden (luftefunksjon), men fungerer allikevel som rømmingsvindu da det kan åpnes fra siden.

- Vinduer fra byggeår har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, noen er stedvis malt igjen og har behov for behandling utvendig i nær fremtid.

- Dør fra byggeår har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

- Undertaket fremstår i god stand men det er stedvis svertesopp, hjemmelshaver opplyser at svertesoppen er passiv.

- Undertaket er også fra byggeår og har passert enn halvparten av sin forventet levetid.

- Skorsteinen fremstår i grei stand uten noen synlige avvik, men skorsteinen er fra byggeår.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

- Krypeloft fremstår i grei stand, men det er fra byggeår og det er stedvis svertesopp hvor hjemmelshaver opplyser at svertesoppen er passiv.

Balkonger, verandaer og lignende

- Terrassebord fremstår i grei stan, det er stedvis mye tørrsprekker og terrassebord har behov for

behandling.

- Det ble målt høye fuktverdier (20 vekt-%) på rekkverket ut mot hjørnet, det anbefales å utskifte panelbord på rekkverk i nær fremtid.

- Det mangler håndrekk i tretrapp ned til hagen og i trapp ned til kjelleretasjen.

Bad med badstue kjelleretasje Overflate vegger og himling

- Vegger og tak/himlinger fremstår i god stand, men har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

- Underskap har fuktsveller på nedre del.

Bad med badstue kjelleretasje Overflate gulv

- Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk.

- Flisegulvet fremstår i grei stand, men fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Bad med badstue kjelleretasje Membran, tettesjiktet og sluk

- Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Bad 1.etasje Overflate vegger og himling

- Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, det er noe synlige årringer i paneltaket og veggfliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

- Det er noe fuktsveller inne i skapskrog.

Bad 1.etasje Overflate gulv

- Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til

sluk.

- Det er litt svertesopp i dusjsone og noe gule silikonfuger, hjemmelshaver opplyser at det skal vaskes før salg.

Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

- Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Bod 1- 2, gang, innredet rom 1- 2, gang og kjellerstue Gulvets overflate

- Gulv fremstår i grei stand, men det er små setningsprekker, avskalning av maling på gulv i bod. Vinylfliser og laminatgulv har noe bruksslitasje som må forventes utifra bruk og alder.

Bod 1- 2, gang, innredet rom 1- 2, gang og kjellerstue Fuktmåling og ventilasjon

- Det ble fuktsøkt forhøyde fuktverdier på gulv i bod og i garderobe på bad. TG2 Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn.

Varmtvannsbereder

- Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

10.5 Ventilasjon

- I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte på begge bad.
- Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Alle dokumentasjon i egen ringperm vedlagt til salg

Arbeid utført av: 6 forskjellige firmaer har utført arbeid

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Oslo Membranservice AS med sveisemembran, og Murermrster Allan Hansen med smøremembran

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bråthen Rør AS, Romerike Rørleggerbedrift AS, CFK Rør AS og Rørlegger Sven Martinsen AS

Arbeid utført av: 4 forskjellige firmaer.

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

Svar: Ja

Beskrivelse; Forsikringsak dokumentasjon vedlagt med Ringperm ved salg Drenering utbedret etter dette av VK graving og Transport AS.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har hatt en fuktinntrenging i tak, først tettet med asfaltmasse på tak, og deretter lagt ny takshingel på alle tak. Ingen fukt målt av Takstmann,

men svartmug pga. Gammel fuktinntrenging.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: En sprek i mur nedgang til kjellerinngang, kom ved bygging av garasjen. Utbedret.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: All dokumentasjon ligger vedlagt i ringperm som følger med ved salg.

Arbeid utført av: 5 forskjell bedrifter har utført Elektroarbeid.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Full el-kontroll gjennomgang med avvik funnet og utbedret av ElCon AS.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Fagperson har hatt overoppsyn, og ufaglærte har hjulpet han med bygging av terrasse og ringmur under denne.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Maling, bytte panel, vindski, isbord og installasjon av vindu. Alt har vært utført med dialog med faglærte på disse feltene.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: 2 soverom ekstra i kjeller med godkjent rømmingsvindu.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene (sak over)?

Svar: Nei

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Mangler ferdigattest.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja

Beskrivelse: Taktmann har akkurat hatt full gjennomgang av huset med diverse målinger. El kontroll med full gjennomgang av alt elektrisk i huset, alle avvik her er utbedret av El-Con AS.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, spisestue, stue, bad/wc, 3 soverom og kott.

Kjeller: Entré/bod, bod, bad/badstue/vaskerom, omkleddingsrom, wc, 2 innredede rom, gang m/trapp og kjellerstue.

Annet: Frittstående bod på ca. 14 kvm.

Kort fortalt

- Pen og velholdt familiebolig
- God planløsning over to etasjer
- Oppusset/vedlikeholdt 2005-2024
- Dobbeltgarasje og stor gårdsplass
- Forseggjort tomt med nydelig hage
- Dels overbygd terrasse på 104 kvm
- Svømmebaseng nedfelt i terrassen
- Entré med skyvedørsgarderobe
- Gang med varmpumpe fra 2013
- Lekkert Ikea-kjøkken fra 2012/16
- Samtlige hvitevarer er integrert
- To trivelige stuer med ildsteder
- To pene bad fra 2003 og wc-rom
- Ett bad er tilknyttet badstue
- Vaskemaskinopplegg på ett bad
- Tre soverom og to innrede rom
- Flere boder og omkleddingsrom

Standard

Entré

Inngangspartiet ligger på nordøstsiden av boligen, og langs en trapp i tre opp til ytterdøren er det plassbygde blomsterkasser og utelys. Selve ytterdøren er hvitmalt, og utstyrt med glassfelt og kodelås.

Entreen er formet i vinkel og har god plass til av- og påkledning. Deler av taket er skrånet og veggene er kledd med gråmalt ferdigpanel. Gulvet har pene fliser og varmemefolie. Innerst i rommet er det skyvedørssgarderobe med speilfronter og under et vindu er det god plass til skohylle, sittebenk eller så.

Videre inn i etasjen har boligen en mellomgang, kjøkken, spisestue, stue og trapperom som ble pusset opp med nytt innertak i 2020 og nye enstavs laminatgulv i 2013 med varmfolie. Laminatet flyter sømløst mellom rommene og gir et helhetlig

inntrykk, og for å understreke inntrykket ytterligere er alle rommene malt i en frisk sjøgrønn farge.

Boligen har også inngang til kjelleretasjen, via utvendig trapp. På innsiden er det et romslig kjellerrom som har malte overflater fra 2024. Gulvet er av støpt betong, malt i en gråbeige farge, og veggene av panel og pusset mur er hvitmalt.

Kjellerrommet er tilknyttet bod og har adkomst til bad med videre adkomst til en gang med trapp opp til første etasje. I gangen er det vinylgulv og hvitmalt panel på veggene. Det er åpent inn til kjellerstue, samt adkomst til toalettrom, omkleddingsrom og to innredede rom, hvor det ene fikk ny utenpåliggende skyvedør i 2024.

Kjøkken

Kjøkkenet blir adskilt av en halvvegg mot spisestuen og er utstyrt med en moderne Ikea-innredning som var ny i 2012/16. Innredningen strekker seg ut langs fire sider, med takoppforede skap på to sider, så her får man riktig god plass til kjøkkenutstyret. Frontene er slette i en delikat brunbeige farge og benkeplaten er av sort stein og har underlimt oppvaskkum i stål.

Induksjonstopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert. Over koketoppen er det avtrekk fra ventilator, og på veggene bak er det pene, matchende fliser. Både på toppen av skapene og over benkeplatene er det LED-belysning som skaper godt, stemningsfullt arbeidslys på kveldstid.

Stue

Mellom stuen og spisestuen er det en bred åpning som gir god kontakt mellom rommene. I spisestuen er det plass til fullt spisestuemøblement og i stuen er det rom for sofagruppe og tv-løsning. Som

oppvarming er det varmemefolie og en peisovn for det lille ekstra hygge. I 2016 ble det satt inn varmpumpe i spisestuen. Hver av rommene har vinduer med utsyn mot hagen og i stuen er det utgang til den store terrassen.

Kjellerstue

I kjelleren har boligen en lys og fin kjellerstue, hvor man kan se på film, høre på musikk eller slappe av med en god bok. Stilen er nøytral med nøttefarget vinylgulv i lun kontrast til hvitmalt panel, tapet og murstein. Som oppvarming er det varmekabler og peisovn, og to kjellervinduer bidrar til noe dagslys.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har to bad fra 2003 og et separat toalettrom. Det ene badet ligger i første etasje og har en tidstypisk stil med grå skiferfliser på gulvet og vegger med hvite fliser, grå dekor og to innflisede speil som bidrar til økt romfølelse. Det er velplasserte downlights i himlingen og gulvvarme som oppvarming.

Av innredning er det baderommøblement i hvit utførelse, dushjørne og vegghengt toalett med hånddusj. Dusjhjørnet har veggmontert hånddusj og dusjdører i fastmontert karm.

Baderommøblementet består av to høyskap, benkeskap med sort benkeplate, bolleservant og et rundt speil med integrert belysning.

Bad 2

Det andre badet ligger i kjelleren og er et herlig velvære bad med boblebadekar, lounge og badstue. En benkeinnredning med slette beige fronter har nedfelt skyllekum, og bak skyvedører med speil er det opplegg for vaskemaskin og

varmtvannsbereder.

Ved boblebadekaret er det dusjgarnityr med både hånddusj og regnfallsdusj og på veggen over er det et innfliset speil. Veggene ellers i rommet har hvite fliser, lagt i to retninger og med fliseborder i egyptisk stil. På gulvet er det gråfarget skiferfliser og gulvvarme, og i taket er det panel, spottere på skinner og takmontert tørkesystem.

Toalettrom

I gangen utenfor badet er det et toalettrom med laminat på gulv, tapet på én vegg og blåmalte vegger for øvrig som henter opp fargen i tapeten. Innredningen består av et gulvmontert toalett, hvitt servantskap med heldekkende servant og et speilskap med belysning.

Soverom og garderobe

Boligen har tre soverom i første etasje og to innredede rom i kjelleren. Soverommene har nøttefarget vinylgulv og malte vegger i en moderne beigefarge. Ett har en lilla kontrastvegg og plass til garderobe, mens de to andre har skyvedørgarderobes. Det ene innredede rommet er benyttet som soverom, mens det andre benyttes som treningsrom. For øvrig har boligen kott ved entreen i første etasje, samt omkleddingsrom og to boder i kjeller.

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.

Følgende medfølger ikke handelen:

- Utespa / Jacuzzi medfølger ikke, og vil bli fjernet av eier før overtagelse.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på asfaltert gårdplass og i tilbygd dobbelgarasje med to automatiske leddporter. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

2532000

Radonmåling

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

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes med enkelte panelovner, varmepumpe fra 2013 i gangen og varmepumpe fra 2016 i spisestue, varmemat i gulv i første etasje, samt varmekabler i kjellerstue og på begge bad. Hver stue har også peisovn for vedfyring. Det er installert fiber i huset, og sikringssskap med automatsikringer og jordfeilbryter er plassert i kottet i første etasje.

Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk ut fra kjøkkenventilator. Videre har boligen en 287 liters varmtvannsbereder fra 2006, plassert på badet i kjelleren. Utvendig har boligen utekran med varmt og kaldt vann.

Info strømforbruk

Målt energibruk 32 639 kWh pr. år.

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.

Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

- 26 721 kWh elektrisitet

- 4 467 liter ved

Selger opplyser at det har vært ekstra høyt energibehov grunnet flittig bruk av badstuovn og av utespa, holdt en høyere innetemperatur (23-24 grader) samt bassenget på sommerhalvåret.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 200 000

Kommunale avgifter

Kr 18 500

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

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

Formuesverdi primær

Kr 1 512 134

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 746 109

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 168 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/17/168:

29.03.1976 - Dokumentnr: 2555 - Bestemmelse om gjerde

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Meglers kommentar:

Tomten grenser mot kommunens vei og gjerdeplikten påhviler hjemmelshaver. Ullensaker kommune har varig rettighet til å ha liggende teknisk innretninger på eiendommen med fri adgang til

nødvendig ettersyn og vedlikehold.

29.11.1976 - Dokumentnr: 10607 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Meglers kommentar:

Ullensaker kommune har anlagt spillvann/overvann og vannledning over eiendommen. Ullensaker kommune har tillatelse til å foreta nødvendig graving, reparasjon og ettersyn av ledninger og kummer.

27.08.1975 - Dokumentnr: 6310 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3209 Gnr:17 Bnr:39

01.01.2020 - Dokumentnr: 710000 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0235 Gnr:17 Bnr:168

01.01.2024 - Dokumentnr: 184735 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3033 Gnr:17 Bnr:168

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 14.10.1976. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket gjenstående arbeider. Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt i salgsoppgaven.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir

lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er utstedt ferdigattest for svømmebasseng, datert 13.07.2010.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse samsvarer ikke med dagens bruk.

- Utvidet bad i 1.etasje ved å implementere tidligere wc-rom.
- Kjelleretasjen er godkjent med gang, 2 matboder, klesbod, brenselbod, vaske og tørkerom, sport div evt. hobbyrom og disp. evt kjellerstue. Rommene er i dag i bruk som bl.a. kjellerstue, 2 innredet rom, wc-rom, bad, badstue og 2 boder. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen ligger til offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 23.03.2021.

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

Adgang til utleie

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

ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at

opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/

hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

180 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

181 240 (Omkostninger totalt)

196 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

199 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 381 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 396 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 399 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 181 240

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,76% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 6 500,- og visninger kr. 3 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

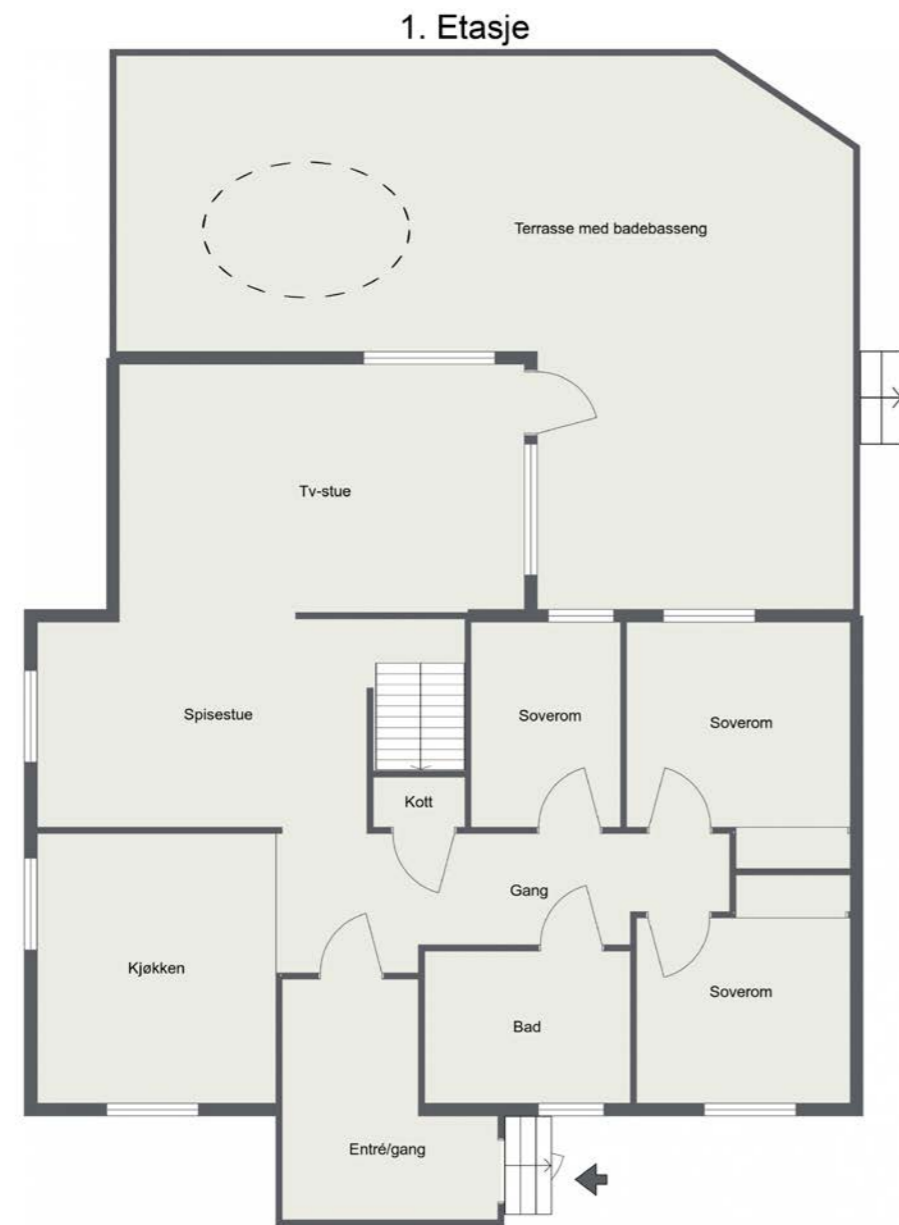
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm,
Torvet 5
2000 Lillestrøm
Tlf: 638 09 072

Salgsoppgavedato

22.11.2024

Plantegning

1. etasje



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A. Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

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

ENTRÉ

Entreen er formet i vinkel og har god plass til av- og påkledning. Deler av taket er skrånet og veggene er kledd med gråmalt ferdigpanel.



KJØKKEN

Kjøkkenet blir adskilt av en halvvegg mot spisestuen og er utstyrt med en moderne Ikea-innredning som var ny i 2012/16.



STUE

Mellom stuen og spisestuen er det en bred åpning som gir god kontakt mellom rommene.



3 SOVEROM

Soverommene har nøttefargetet vinylgulv og malte vegger i en moderne beigefarge.



BAD

Badet i første etasje har en tidstypisk stil med grå skiferfliser på gulvet og vegger med hvite fliser, grå dekor og to innflisede speil som bidrar til økt romfølelse.



Plantegning

Kjeller

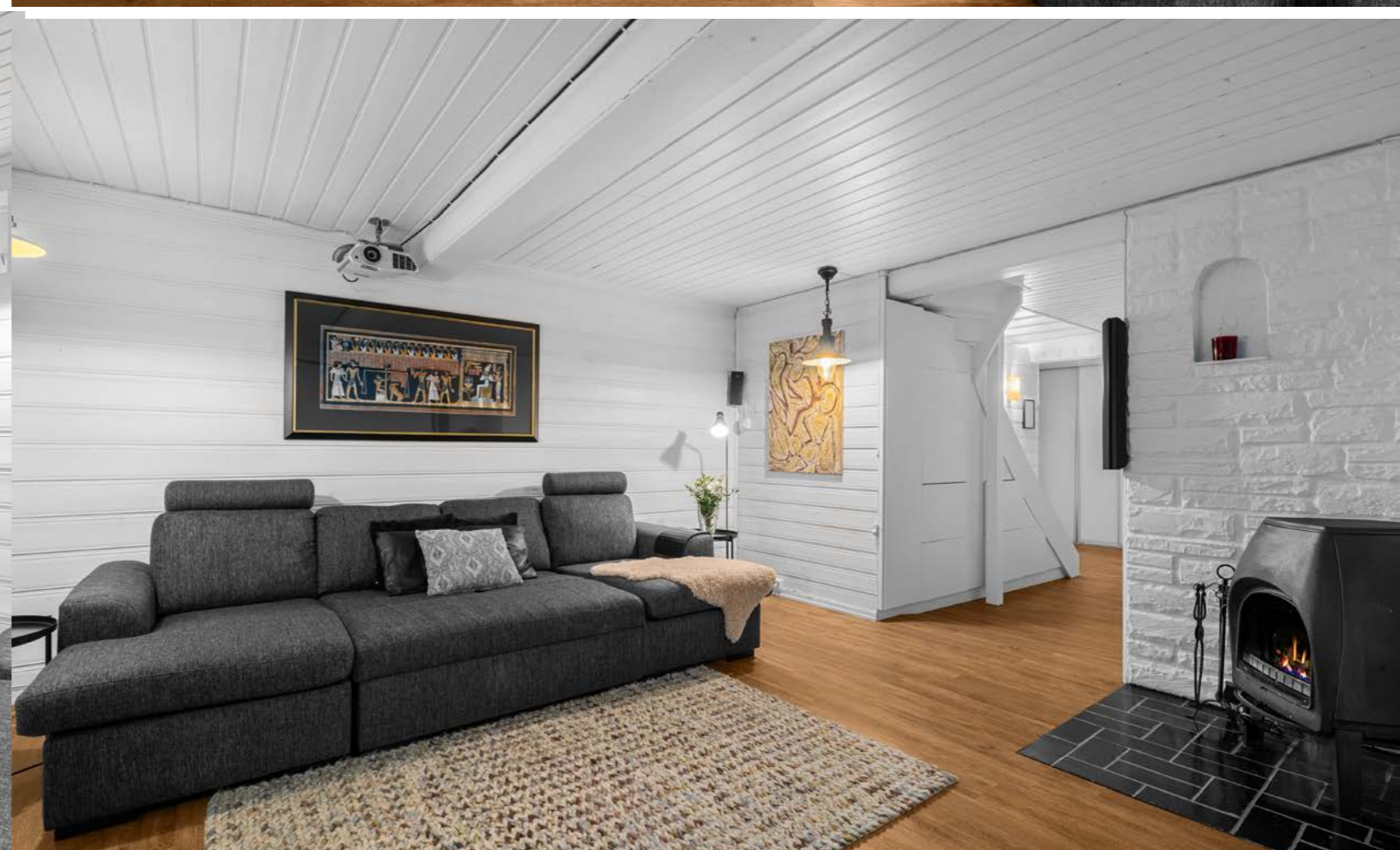


Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

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

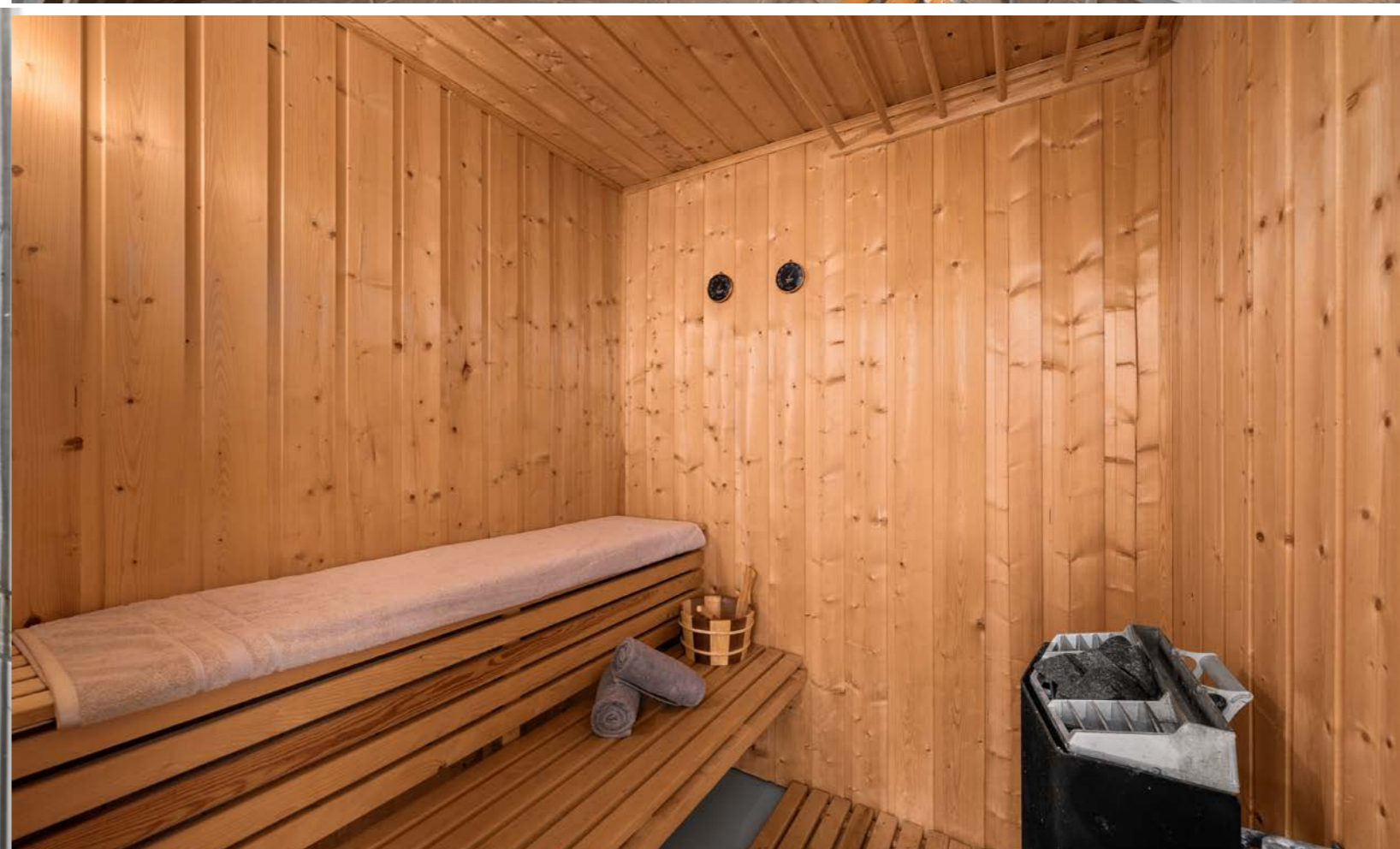
KJELLERSTUE

I kjelleren har boligen en lys og fin kjellerstue, hvor man kan se på film, høre på musikk eller slappe av med en god bok.



BAD

Det andre badet ligger i kjelleren og er et herlig velvære bad med boblebadekar, lounge og badstue.



INNREDET ROM

2 Rom innredet som treningsrom og soverom. Rommene er ikke bruksendret.



ENTRÉ

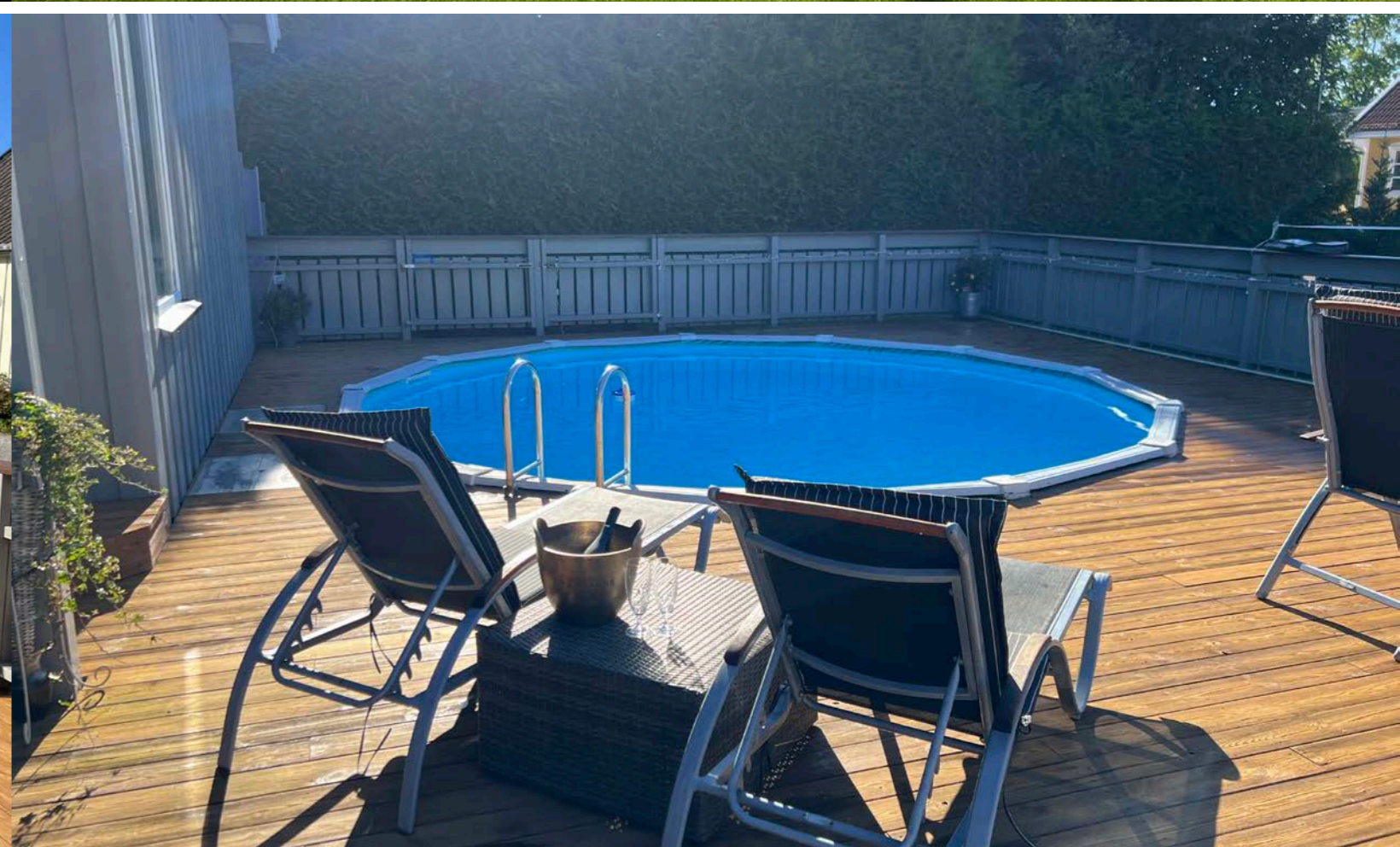
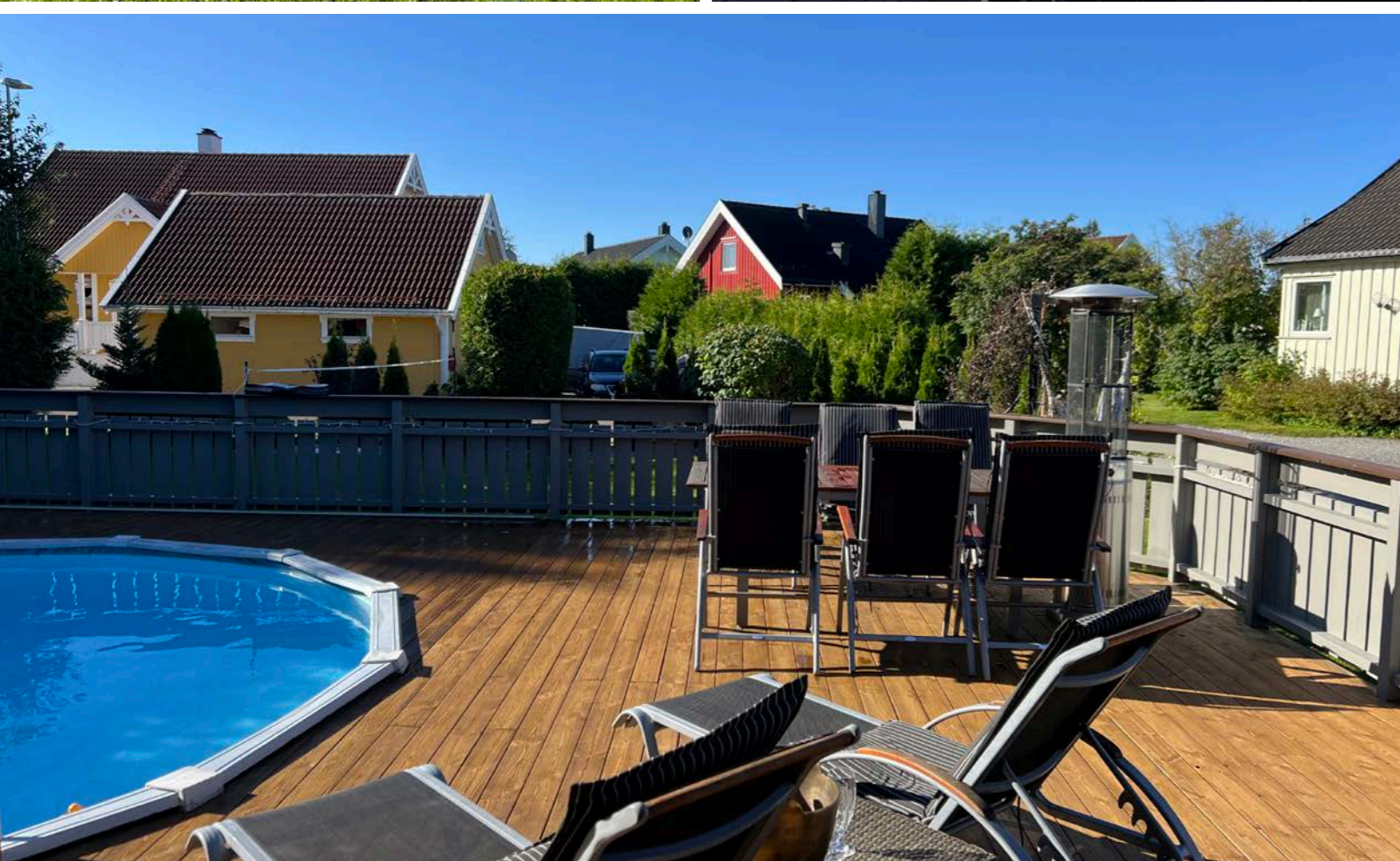
Boligen har også inngang til kjelleretasjen, via utvendig trapp. På innsiden er det et romslig kjellerrom som har malte overflater fra 2024.



TERRASSE

Terrassen med svømmebassenget har utgang fra stuen og et romslig areal på hele 104 kvm.







Nabolagsprofil

H J Kogstads veg 3 - Nabolaget Hilton/Tveiter - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gamlevegen Linje 405, 425	2 min
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	10 min
Oslo Gardermoen	14 min

Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) 546 elever, 28 klasser	17 min
Åreppen skole (1-7 kl.) 319 elever, 15 klasser	20 min
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 15 klasser	16 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	12 min
Hoppensprett vgs Jessheim	14 min

Ladepunkt for el-bil

Romerikssenteret	10 min
Kløfta	19 min

«Sentralt men familievennlig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

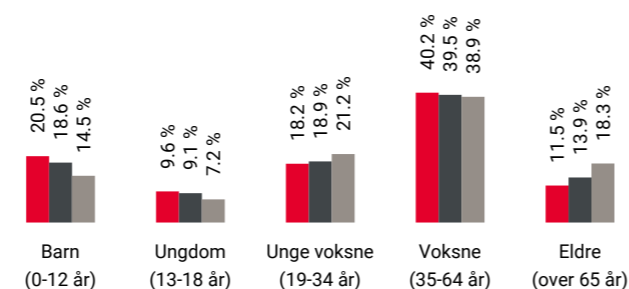
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hilton/Tveiter	2 194	813
Kløfta	7 239	2 834
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Alvheim Barnhage (1-5 år) 59 barn	12 min
Soria Moria barnehage (1-4 år) 14 barn	16 min
Kløfta barnehage (0-5 år) 127 barn	17 min

Dagligvare

Rema 1000 Kløfta Post i butikk	8 min
Meny Romerikssenteret	8 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



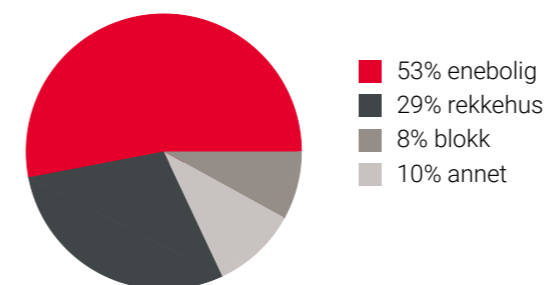
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

Kløfta Idretts - og aktivitetspark Ballspill, fotball, sandhåndball, sandvo...	3 min
Kløftahallen idrettshall Aktivitetshall	13 min
Sportica Kløfta	6 min
Nemus Fysio	11 min

Boligmasse



«Rolig nabolag, hyggelige naboer.»

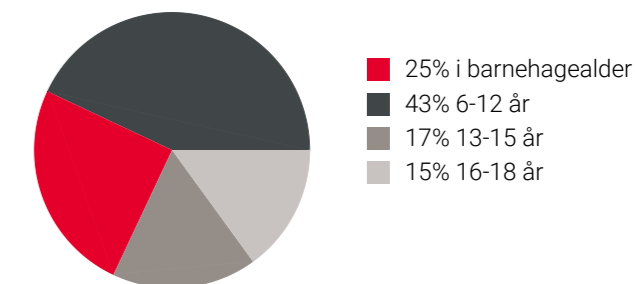
Sitat fra en lokalkjent



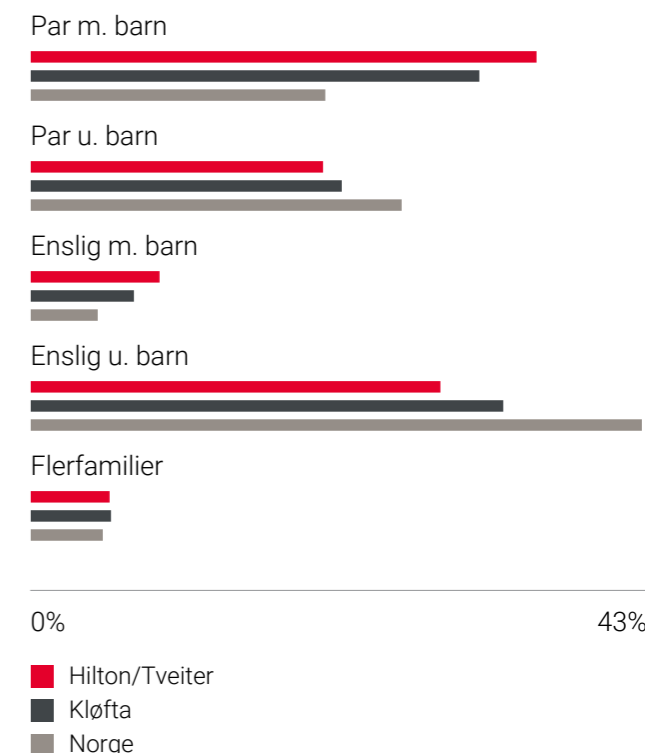
Varer/Tjenester

Romerikssenteret	8 min
Ringens apotek Kløfta	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

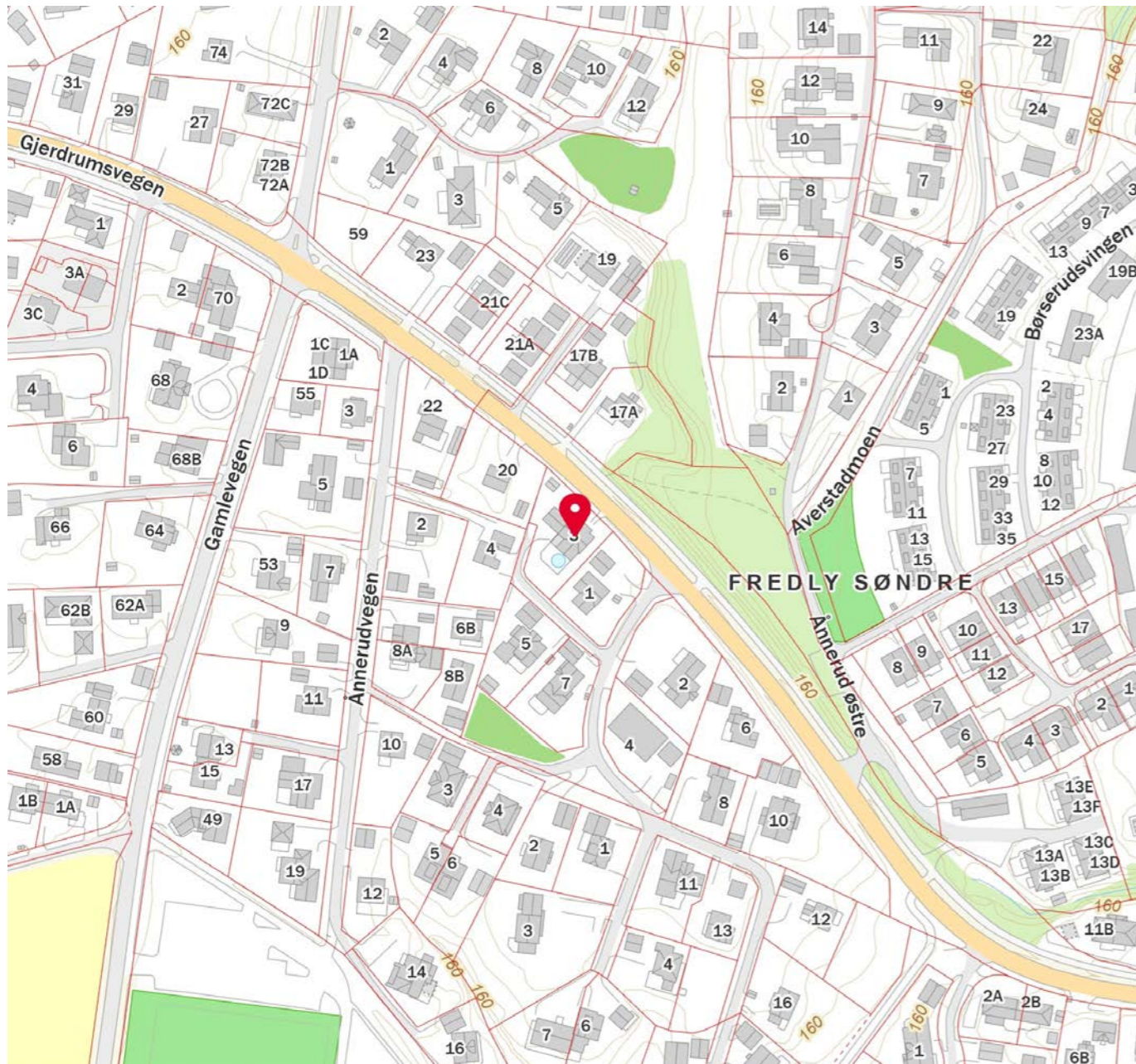


Familiesammensetning



Sivilstand

	Hilton/Tveiter	Kløfta	Norge
Gift	35%	33%	33%
Ikke gift	55%	54%	54%
Separert	8%	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%	4%



Enebolig
H J Kogstads veg 3
2040 Kløfta



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

- 0 **TG 0** Ingen avvik
- 4 **TG 1** Ingen vesentlige avvik
- 17 **TG 2** Vesentlige avvik
- 0 **TG 3** Store eller alvorlige avvik
- 1 **TG iu** Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 20/11/2024

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:17, Bnr: 168
Hjemmelshaver:	Jan Petter Andresen
Seksjonsnr:	
Festnr:	
Andelsnr:	
Tomt:	945,4 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt
Forsikringsforhold:	Storebrand
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1976

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

15.11.2024

Oppholdsvær og 2 minusgrader.
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen og byggeår.
Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

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

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

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

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygnings sakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no.

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

Oppdragsgiver:

Jan Petter Andresen

Tilstede under befaringen:

Jan Petter Andresen

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med asfaltert ankomstområde og opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1976 og tilbygg oppført i 1990 og i 2008. Eneboligen har saltak tekket med asfalttakshingel, støpt fundament til grunn, tilbygg på piler, grunnmur i lettklinkerbetong. Tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre og lettklinkerbetong med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke avdekket noen behov for strakstiltak. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmemetode i gulv i 1.etasje, varmepumpe på stue, peisovn på tv-stue i 1.etasje og i kjellerstue, varmekabler i kjellerstue og på begge bad. Panelovner i øvrig rom.

Terrasse med tilgang til badebasseng, badebassenget er ikke satt tilstandsgrad på. TGIU.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 15.11.2024
- Egenerklæringskjema 15.11.2024
- Megler (meglerpakken) 13.11.2024
- Midlertidig brukstillatelse den 14.10.1976
- Ferdigattest for badebasseng den 13.07.2010
- Byggetegninger fra byggeår
- Samsvarserklæring utført av El-Con AS den 14.11.2024
- FDV og dokumentasjon i egen ringperm den 15.11.2024
- Skjøte den 28.02.2001
- Målebrev den 27.08.1975
- Verdi - og lånetakst den 29.11.2000

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

Kjellervegger: Malt trepanel, fliser, malt mur/betong, malte MDF plater og malt tapet.
Kjellertak/himlinger: Malt trepanel og ubehandlet trepanel.
Kjellergulv: Laminat, vinylfliser, fliser og malt betong.

1.etasje vegger: Wals to paint trefiberplater, ubehandlet trepanel, malt tapet, malte plater, fliser og malt mur.
1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.
1.etasje gulv: Laminat og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kott, mellom gang, spisestue og tv-stue:

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. Det er små merke etter gamle veggfester og bilder som må utfra bruk. TG1

Malt trapp ned til kjelleretasjen fremstår i god stand, men det mangler håndrekk og rekkverk på en side. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandsgrad. TGIU.

På befaringdagen ble det fuktstøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i 1.etasje, det ble søkt normale verdier. TG1

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 15mm. TG1
Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i gang og stue på 15mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om: (Oversikten er ikke uttømmende, se resterende punkter under tilleggsopplysninger nederst i rapporten).

2024: Malt opp vegger og gulv i kjellerrom ved kjellerutgang. Bestilt elektrokontroll Enexcell AS. Malt opp inngangsdør, dør mellom entre og mellomgang, samt dør til hoved soverom. Installert utenpåliggende skyvedør, for litt

mer privat trening og mulighet til å gjøre om til soverom.

2023: Oppgradert stenbed i hagen ved terrasse. Opparbeidet ny søyle tuja hekk mot vei. Spylt opp alt av drenering rundt hele huset.

Arbeid utført av Høytrykks-vakta AS.

2022: Utbedret vannlekkasje fra blandekran på toppen av varmtvannsbereider, samt utbedret elektriske kabler i bereider etter krav fra OZO om brannfare. Arbeid utført av Romerike Rørleggerbedrift AS ved Ronny Remvang.

Beiset terrasse og trapp inngang.

2021: Pergolini fra Villamarkiser er montert i L mot huset ved terrasse.

2020: Byttet innertak hele mellomgang, kjøkken spisestue, trappenedgang og stue. Festet eksisterende med skruer og ikke spiker. Slik de originalt var festet, før tak seg ned og måtte utbedres. Ny fuktsperre lagt mot loft.

Malt hele huset og garasjen. Malt opp toppbord gjerde rund terrasse.

2019: Beiset terrasse.

2017: Hafslund informert om jordfeil på huset. Feil funnet på kurs 7, grunnet mulig brudd på kabel med strøm til utelampe i hagen ved terrasse. Feilen er utbedret av Elektroservice AS, utelampe er deretter avkoblet og fjernet.

Vannmåler installert av Bråthen Rør AS.

2016: Tilsyn av fyringsanlegg av Øvre Romerike Brann og Redning. Installert ny varmepumpe Samsung, installert av Romerike Energi AS. Opparbeidet stenbed i hagen foran terrasse, med kantstein og masse plantejord.

Gravet ned ca. 60-70 cm. Lagt markduk i bunn. Kjøpt ny platetopp induksjon Electrolux. Kjøpt ny stenplate til kjøkken og halvvegg

spise plass. Installert av Granitop fra Estland. Kjøpt inn ny underlimt vask, og CFA AS

har gjort all reinnstallasjon av røropplegg på kjøkken. Kjøpt og montert vindseil ved spahjørne før pumpe hus.

2015: Mottatt krav om vannmåler, grunnet at kommunen hadde glemt dette om svar på byggesøknad om basseng.

2014: Gravet kabelgrøft for fiberkabel sydøstre hjørne av tomt ved lyktestolpe og frem til hjørne av terrasse, kveil med kabeltrekkerør

klargjort til hushjørne for senere installasjon. Dybde grøft iht. spesifikasjoner fra Viken

fibernet. Installatør Viken fibernet, har installert fiberoptisk internettkabel og wifi router.

2013: Byttet defekt magnetron på Mikrobølgeovn. Byttet alt av gulv i mellomgang, kjøkken spisestue og stue. Byttet Fastkarmvindu PVC i bod/kontor i kjellerrom ved kjellerutgang. Tilsynssak om jordfeil. Jordfeil utbedret av

Laukas Elektriske AS, feil funnet i koblingsboks. Installert ny koblingsboks i kjeller samt kontakt for varmepumpe Hyundai i

mellomgang 1 etg.

2012: Installert nye PVC vinduer alle soverom oppe samt kjøkken og spisestue. Installert nytt Ikea kjøkken, ny Mikro, komfyr,

oppvaskmaskin, kjøleskap og platetopp. Endret til halv vegg mot spisestue. Flislagt mellom benk

og skap. Lagt opp nye kurser til kjøkken, samt spotlamper i entre. Utført av Elektriker Jørn Kjetil Strømsrud. Beiset terrasse. Lagt ny

tapet kjellerstue. August: Feieren var her. Avvik på feiestige. September: Installert ny

feiestige og feieplattform.

2011: Hele østsiden av huset og nordsiden øst for nytt påbygg, er gravet opp 2 meter fra husvegg og ut, helt ned til såle dybde. Nye

drenerende masser er nå også lagt på denne siden av huset, og da er det byttet ut

drenerende masser nesten rundt hele huset pga. tidligere arbeid i 2007. Utført av Entreprenør VK Graving og Transport ved Viggo

Bjerknes (Mob. 993 60 828. Installert nytt PVC vindu i kjeller soverom ved siden av

toalett. Pusset opp

hele rommet, nye vegger og nytt gulv etter vannskade i 2010. Installert dusjhjuller bad ned og bad oppe.

2010: Beiset hele terrassen, og montert dørstopper på terrassedør. September: Fikk plutselig synkehull i plenen mot hjørne hus Nordøst.

Kommunen har vært her med kamerainspeksjon, da dette skjedde etter at de har

byttet rør i vår hage, ingen lekkasjer på kommunale rør, men vannårer har sannsynligvis forflyttet seg etter graving. Oktober: Skadesak

ferdig behandlet.

2009: Bygget på hus ved entre inngang ferdig. Utført av snekker Christoffer Gusterud. Installert nye skyvedørgarderober, utført av

Garderobesenteret AS/Garderobemannen. Malt ny entre. Malt hele huset og garasjen. Lagt

ny takshingel på huset og garasjen.

2008: Byttet vinduer og verandadør ved stue mot terrasse. Malt opp stuetak og tapetsert vegger stue. Opparbeidet ny plen med ny

vektstjod foran terrasse. Pipe inspeksjon utført i forkant av skifte av peis. Utført av Fossaa

Flis og Murerservice. Revet gammel peis i stue oppe, og installert Jøtul Kombipeis. Installert av Murermester Allan Hansen. Skiftet alle

takrenner hele huset og garasjen.

2007: Kjellerstue er pusset opp, yttervegg mot GV 16 er lektet ut og sponplater er satt på. All panel er vasket og sprekker er tettet med

akryl, Myr og pipe er sparklet i fugene. Soverom 2 revet gammel tapet, og tapetsert på

nytt. Entre og Mellomgang. Nytt gulv er lagt med varmekabler, tilkobling av varmekabler er utført av Kraft Installasjon AS. Kjellerstue,

byttet og forandret bryter for varmekabler. Arbeid utført av Kraft Installasjon AS. Spylt

opp drenering etter ferdig gravearbeid og montering av ny drenskum. Utført av Høytrykks Vakta AS. Gravet opp hele gårdsplassen ved

siden av og foran garasjen, samt gangsti fra garasje til inngang og frem til port., All

masse er byttet ut til drenerende masser, sprengstein og subus. Kantstein er lagt rundt hele gårdsplassen og gangsti. Ny ekstra drenskum

på gårdsplasse er installert og tilkoblet. Gravet hull for klargjøring til basseng. Alt

gravearbeid og drensarbeid med kum er utført av Entreprenør Terje Lystad. Leca ringmur rundt basseng og fundament støpe rør 1,5 meter

ned med justerbare stolpesko for terrasse er utført som dugnad, fundament

støpe rør 1,5 meter ned med justerbare stolpesko for nytt påbygg, med overoppsyn av Murermester Allan Hansen. Alt snekkerarbeid er

utført som dugnad, med overoppsyn av Snekker Christoffer Gusterud. Terrasse

innviet 02.09.2007. Asfalt arbeid gårdsplasse og gangstier, arbeid utført av Alt i Asfalt AS. Fjernet jordspyd for gjerde til hundegård, slått

ned T-jern som nytt gjerdefundament. Snekket nytt reisverk til ny entre og ny trapp,

utført av snekker Christoffer Gusterud.

2006: Mellomgang malt vegger. Entre malt vegger. Soverom kjeller er tapetsert med utjevning tapet, og alle vegger er malt. Walk in

closet er opprettet ved siden av toalett i kjeller. Soverom 3 lille er malt med ny farge. Kjøpt

inn og installert ny varmtvannsbereider 300L bad nede.

2005: Satte opp ny ute bod fra Plantasjen. Boden står på jordspyd, og på solid ramme, ikke den spinkle rammen som fulgte med.

Kjellerstue, lysnet himling med Jotun Panel, tilsatt hvit. Etterpå ble taket lakkert.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjelleretasje	89				66	23
1.etasje	103			104	102	1
SUM BYGNING	192	0	0	104	168	24
SUM BRA	192					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Dobbel garasje		33				33
SUM BYGNING	0	33	0	0	0	33
SUM BRA	33					

BRA-i:

192m2.
Kjelleretasje: Entré/bod 1, bod 2, bad med badstue, omkleddnings garderobe, toalettrom, innredet rom 1, innredet rom 2, gang med trapp og kjellerstue.
1.etasje: Entré/gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kott, mellom gang, kjøkken, spisestue og tv-stue.

BRA-e:

33m2.
Dobbel garasje.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 192m2.

Kjelleretasje: Entré/bod 1, bod 2, bad med badstue, omkleddnings garderobe, toalettrom, innredet rom 1, innredet rom 2, gang med trapp og kjellerstue.
1.etasje: Entré/gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kott, mellom gang, kjøkken, spisestue og tv-stue.

BRA-e: 33m2.

Dobbel garasje.

BRA-b: 0m2.**Sum BRA: 225m2.**

Kjelleretasje: Entré/bod 1, bod 2, bad med badstue, omkleddnings garderobe, toalettrom, innredet rom 1, innredet rom 2, gang med trapp og kjellerstue.
1.etasje: Entré/gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kott, mellom gang, kjøkken, spisestue og tv-stue.
Dobbel garasje.

TBA: 104m2.

1.etasje: Terrasse med badebasseng.

P-rom: 168m2.

Kjelleretasje: Bad med badstue, toalettrom, innredet rom 1, innredet rom 2, gang med trapp og kjellerstue.
1.etasje: Entré/gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, mellom gang, kjøkken, spisestue og tv-stue.

S-rom: 24m2.

Kjelleretasje: Entré/bod 1, bod 2 og omkleddnings garderobe.
1.etasje: Kott.

Målt takhøyde i kjelleretasje 2.26m - 2.29m.

Målt takhøyde i spisestue i 1.etasje 2,39m.

Innredet rom 1 og 2 blir brukt som soverom og treningsrom på befaringsdagen, men er valgt å kalles for innredet rom grunnet at kjelleretasjen ikke er bruksendret og byggemeldt inn til kommunen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

Arealmåling av uinnredet rom i loftetasjen målt uten kledde innevegger og derfor kan det forkomme små arealavvik.

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

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

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

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

GARASJE / UTHUS:

Isolert dobbel garasje på 33m2 oppført i 1976 med tilbygg oppført i 1990, garasjen har saltak teknet med asfalttakshingel, kryploft med tilgang til lagring, støpt fundament til grunn, grunnmur i lettklinkerbetong. Tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav og isolert innvegger oppført i tre med varierende overflater. 2 stk elektriske leddporter, boddør og 2 vinduer med ett-lag glass fra byggeår.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Det er råteskade på vindusramme utvendig, det må påberegnes utskifting av vindusramme i nær fremtid.

Det er manglende lufting på kryploft og noe svertesopp i undertak.

På befaringdagen ble det fuktsøk på tilfeldige utvalgte steder på betongdekke, det ble avdekket høye verdier som indikerer at det ikke ligger tetsjikt til grunn.

Det er setningsprekker på støpt betongdekke.

Det mangler takrenne på tilbygg bak garasjen og panelbord har behov for behandling.

Yttertak, takrenner, leddporter, innevegger, ytterkledning fremstår i grei stand.

Redskaps - og sykkelbod på 14m2 er ikke satt tilstandsgrad på.

Boden fremstår i dårlig forflating og har ikke noen teknisk verdi, kun som lagring.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

20/11/2024



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.

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

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

Grunnmur i lettklinkerbetong fra byggeår med synlig knotteplast på deler av boligen, ikke under terrassen.

Noe av grunnmursplaten mangler klemlist og det er noe avflassing av maling på grunnmur under terrassen. TG2

Det er små riss rundt gamle vinduer i kjelleretasjen. TG2

Ellers fremstår grunnmuren i grei stand, men grunnmur er fra byggeår og derfor også satt tilstandgrad TG2

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra 1976, 2003 og 2011.

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

Hjemmelshaver opplyser om at drenering er utført med doble dreneringsløp som var uvanlig for byggeår,

Dreneringen fra 1976 er på en mindre del av grunnmur og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Fuktmålinger og fuktsøk på yttervegger innvendig avdekket ingen forhøyede verdier, men det ble fuktsøkt høy fuktverdier på betonggulv i kjelleretasjen som er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drencsystem med drencledninger er 2- 5 år.

**Ingen** 1.2 Krypelyer

Eneboligen har ingen krypelyer. Se punkt 9.1 om rom under terreng.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen med noe fall fra grunnmur stedvis.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

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

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel men noe fra 2003 og resterende fra byggeår, isolert etter eldre krav.

Hjemmelshaver opplyser om at alle yttervegger har asfalt plater på 1 cm tykkelse, under lekter for ytterpanel, som var uvanlig for byggeår.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det er ikke luftespalte i underkant av kledningen. TG2

Ytterkledning fremstår i grei stand, det er små tørrsprekker stedvis på ytterkledning og deler av ytterkledning er fra byggeår. TG2

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år

Bilde viser underkant av ytterkledningen:



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør i 2-lags PVC produsert fra 2008, 2004 og 2012.

Noen kjellervindu med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1976 og 2001.

Det ble ikke registret punktert glass på vinduer eller dører på befaringdagen.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør. Vindu i innredet rom 2 kan ikke åpnes fra oversiden (luftefunksjon), men fungerer allikevel som rømmingsvindu da det kan åpnes fra siden. TG2

Vinduer fra byggeår har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, noen er stedvis malt igjen og har behov for behandling utvendig i nær fremtid. TG2

Resterende vinduer fremstår i god stand. TG1

Ytterdør med fabrikkklakkert overflate produsert fra år 2009. TG1

Innvendige dører med hvitmalt, glatte og profilerte overflater fra byggeår og fra 2009.

- Malte dørgerikter.
- Malte taklister.
- Malte fotlister.
- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik. Dør fra byggeår har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid derfor satt tilstandgrad TG2.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

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

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

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

Bilde av rømningsvindu i innredet rom 2.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekkes med 2-lags asfalttakshingel fra 2009, hvorav underste laget er fra byggeår.

Befaring ble utført fra bakkeplan og på krypeloft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger. TG1

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 2008/2009.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger og dem fremstår i god stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av asfalttakshingel er 20 - 30 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking er 5 - 15 år

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med asfalttakshingel fra 2009 og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og på krypeloft.

Undertaket fremstår i god stand men det er stedvis svertesopp, hjemmelshaver opplyser at svertesoppen er passiv. TG2

Undertaket er også fra byggeår og har passert enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorsteinen fremstår i grei stand uten noen synlige avvik, men skorsteinen er fra byggeår. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at Feiing i august 2024 ikke ble utført grunnet at han var bortreist på ferie og fikk svært kort varsel.

Peisovn i tv-stue 1.etasje fra 2008 og peisovn fra ukjent år i kjellerstue.

Peisovner fremstår i grei stand, men er ikke funksjonstestet eller satt tilstandgrad på. TGIU

Vedovn og ildsted:

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

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

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



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Krypeloft med gangbart gulv har adkomst via tak/himlingsluke i gang 1.etasje.

Krypeloft fremstår i grei stand, men det er fra byggeår og det er stedvis svertesopp hvor hjemmelshaver opplyser at svertesoppen er passiv. TG2

Det anbefales allikevel å sanere vekk svertesoppen i nær fremtid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Terrasse på 104m² fra 2007 med badebasseng, adkomst fra tv-stue i 1. etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 97cm høyt.

Terrassebord fremstår i grei stan, det er stedvis mye tørrsprekker og terrassebord har behov for behandling. TG2

Det ble målt høye fuktverdier (20 vekt-%) på rekkverket ut mot hjørnet, det anbefales å utskifte panelbord på rekkverk i nær fremtid. TG2

Det mangler håndreke i tretrapp ned til hagen og i trapp ned til kjelleretasjen. TG2

Badebassenget er ikke satt tilstandsgrad på eller inspisert. TGIU

Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



7. Våtrom

7.1 Bad med badstue kjelleretasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 2003 inneholder:

- Boblebadekar med dusj og ett-greps blandebatteri.
- Vaskekum med ett-greps blandebatteri og underskap med malte fronter.
- Innfliset speil over boblebadekar.
- Varmtvannsbereeder, se punkt 10.2
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1
- Tilgang til badstue. TGIU

Vegger og tak/himlinger fremstår i god stand, men har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
Underskap har fuktsveller på nedre del. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 8- 16 år.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2003.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk.

Flisegulvet fremstår i grei stand, men fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er noe kalkrester under boblebadekar, hjemmelag opplyser at det skal vaskes før salg.

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



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett under klemring i sluket.

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring for å måle fukt fra tilstøtende rom til bad, da vegger er av lettklinkerbetong. TGIU

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Hjemmelshaver fremlegger bildedokumentasjon av utførte arbeider og kvittering på innkjøp av membran.

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

7.2 Bad 1.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 2020 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantseksjon med malte profilerte fronter og skuffer.
- Vegghengt speil med lys og innfliset speil.
- Dusjnische med vegghengt dusj har ett-greps blandebatteri og svingbar glassdør.
- Vegghengt dusj ved WC.
- WC med innebygd sistene.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, det er noe synlige årringer i paneltaket og veggfliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er noe fuktsveller inne i skapskrog. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2003.
 Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk.
 Det er litt svertesopp i dusjsone og noe gule silikonfuger, hjemmelshaver opplyser at det skal vaskes før salg. TG2
 Ellers fremstår flisegulvet i grei stand.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom terskel og dør på bad. Se punkt 10.5

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



TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett under klemring i sluket.

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill 6,2 vekt-%. TG1

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Hjemmelshaver fremlegger bildedokumentasjon av utførte arbeider og kvittering på innkjøp av membran.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012/2016

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malte plater. Laminatplater mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkkenen fra 2012/2016 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Hel stenplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeplade, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Det er ett lite hakk i høyre hjørne på injeksjonsplattetoppen.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. TG2

Vegger, tak/himling, gulv og kjøkkeninnredning fremstår i normalt god stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

9. Rom under terreng

9.1 Bod 1- 2, gang, innredet rom 1- 2, gang og kjellerstue

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Kjellervegger: Malt trepanel, fliser, malt mur/betong, malte MDF plater og malt tapet.

Kjellertak/himlinger: Malt trepanel og ubehandlet trepanel.

Vegger og tak/himlinger fremstår i god stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av tapet er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

- Det er ikke påvist knirk i gulvene.
- Det er påvist setninger.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger
- Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
- Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulv: Laminat, vinylfliser, fliser og malt betong.

Gulv fremstår i grei stand, men det er små setningsprekker, avskaling av maling på gulv i bod. Vinylfliser og laminatgulv har noe bruksslitasje som må forventes utifra bruk og alder. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år.



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
- Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
- Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

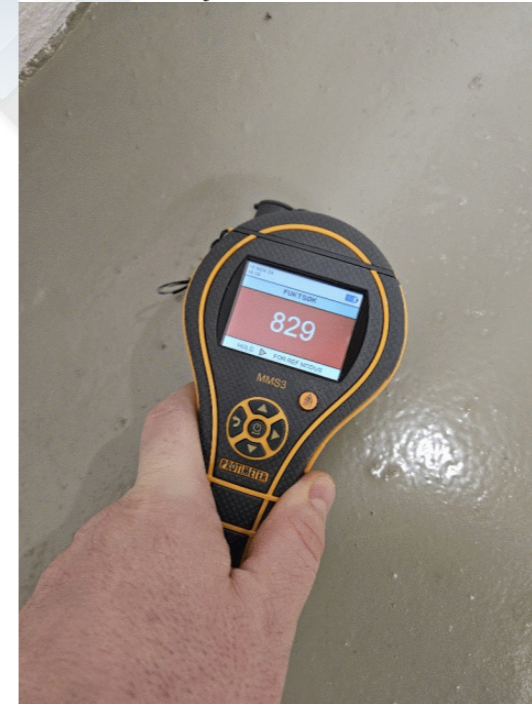
Det ble boret hull fra innredet rom 2 i yttervegg for å måle fukt i bunnsvill, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende veggoverflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det ble fuktsøkt forhøyde fuktverdier på gulv i bod og i garderobe på bad. TG2 Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn.

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.

Utbedring av avflassing av maling på betongdekke eller setningsprekker i kjellerbod er anbefalt i nær fremtid men ikke ett strakstiltak da kjellerbod ikke er ett rom som brukes for varig opphold.



10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2003/2012
- Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
- Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
- Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
- Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Det er WC med innebygget sisterner.
- Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
- Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
- Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast (rør-i-rør), metal og kobber.
- WC med innbygdte sisterner på bad i 1.etasje og WC på sokkel på toalettrom i kjelleretasje.
- Sluk i gulv på begge bad.
- Stoppekransen plassert på bad i kjelleretasje og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på bad i kjelleretasje.
- Utekran med varmt og kaldt vann. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1
 Det er noe lekk fra kran på bad i 1.etasje, det anbefales å bytte pakkning. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på 287 L plassert på bad i kjelleretasjen med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver opplyser at varmtvannsberederen har hatt service hvor avvik ble utbedret.

Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av varmemåte i 1.etasje, varmpumpe på stue, peisovn på tv-stue i 1.etasje og i kjellerstue, varmekabler i kjellerstue og på begge bad. Panelovner i øvrig rom.

Panelovner, varmpumpe, varmekabler og peisovner er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmpumpe er 12 - 15 år.

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, naturlig ventilering på begge bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte på begge bad. TG2

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1978/2003/2007/2009/2011/2012/2024

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2003

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i kott 1.etasje.

Automatsikringer med jordfeilbryter.

19 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av El-Con AS den 14.11.2024.

Avvik er utbedret etter El-kontroll.

Koblingsbokser under kjøkkeninnredning er ikke tilstrekkelig festet.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun forenklet visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med hvordan boligen ser ut i dag.

Det foreligger ikke ferdigattest for eneboligen, det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjene og tilbygget.

Kjelleretasjen er ikke bruksendret og det er gjort fasadeendringer som ikke er byggemeldt inn til kommunen.

Innvendig rekkverk og håndrekk i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekk og rekkverk i trappeløp ned til kjelleretasjen.

Det er ett krav om håndrekk på begge sider i ett trappeløp.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Alle dokumentasjon i egen ringperm vedlagt til salg.
- Oslo Membranservice AS med sveisemembran, og Murermester Allan Hansen med smøremembran.
- Forsikringsak dokumentasjon vedlagt med Ringperm ved salg Drenering utbedret etter dette av VK graving og Transport AS.
- Har hatt en fuktinntrenging i tak, først tettet med asfaltmasse på tak, og deretter lagt ny takshingel på alle tak. Ingen fukt målt av Takstmann, men svartmug pga. Gammel fuktinntrenging.
- En sprek i mur nedgang til kjellerinnang, kom ved bygging av garasjen. Utbedret.
- Full el-kontroll gjennomgang med avvik funnet og utbedret av EIcon AS.
- Fagperson har hatt overoppsyn, og ufaglærte har hjulpet han med bygging av terrasse og ringmur under denne.
- Maling, bytte panel, vindski, isbord og installasjon av vindu. Alt har vært utført med dialog med faglærte på disse feltene.

Fortsettelse av oversikt av vesentlige endringer etter byggeår.

2004: Soverom 1, malt vegger. Soverom 3 (lille) malt vegger. Kommunen har gravet opp hele hagen foran huset mot Gjerdrumsvegen, bak garasjen og ved siden av garasjen. Hekk og Gjerde ved siden av port måtte fjernes pga. plass til gravearbeidet. Nye vannrør og nye kloakkrør er nå lagt over tomten.

2003: Total oppussing Bad oppe. Mye utført som venner venners tjenestebytte. Egen innsats: Revet skillevegger mellom bad og toalett, revet inventar, fjernet innerkledning og isolasjon alle vegger. Alt snekkerarbeid er utført av snekker Nils T Andersen (Mob. 90164936). 2 rom ble et stort bad. Membran ble etter spesiell forespørsel av oss lagt med sveisemembran, utført av Oslo Membranservice AS. Alt murerarbeid og flisarbeid er utført av murermester Allan Hansen (Mob. 92832656), som også fungerte som prosjektleder og koordinator mellom fagarbeidere. Alt elektroarbeid er utført av Kraft Installasjon AS, kontaktperson er Johnny Holen.

Alt rørleggerarbeid er utført av rørlegger Tormod, venn av Allan. Total oppussing bad nede Membran er smøremembran, lagt på gulv og vegger i badehjørne, av Murermester Allan Hansen. Alt arbeid er utført av samme fagfolk, som de som pusset opp bad oppe. Det er laget en sjakt mellom bad oppe og bad nede, for vasketøy. Det er også blitt gjort endringer på toalett nede. Dør flyttet og ny vask installert. Alt av rørinstallasjoner i huset er nå av nye typen rør i rør system. Det er også samtidig installert ny frostsikker utekran, med varmt og kaldt vann. Varmepumpe av typen Mistubitchi er installer, og ytterligere endringer er utført i sikringsskap i forbindelse med dette. 3 fas kurs, som tidligere gikk til dreiebenk i kjeller, er omgjort til utvidet ekstra sikringsskap i kjeller, for å dekke opp alle nye endringer i forbindelse med oppussing av bad og kjeller. Gulv på bod/kontor i kjellerrom har fått nytt gulv med varmekabler og laminat. Varmekabler installert av Kraft installasjon AS.

2002: Kjellerrom ved kjellerutgang, malt vegger hvite, og gulv malt med epoxy maling. Fjernet 3-4 meter høy kristhorn hekk mot GV.16, og gravet bort røtter med gravemaskin. Malt hus og Garasje.

2001: Malt Stue/Spisestue stoffstrie tapet, malt soverom 1, malt soverom 2 og lagt laminatgulv. Byttet råtten gjerde med nytt tregjerde 36,5 meter 1,2 meter høyt, samt ny port, utført av Roger Bendiksen Montasje AS.

Vedlikehold av drenering, Spylt av Br. Stenkjær AS. Fjernet krypplanter som var rundt hele fronten av garasjen.

Opprettet soverom 3 lite soverom, som før var åpen systue. Satt inn 1 nytt stort vindu (tre) i treningsrom/spillrom.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Noe av grunnmursplasten mangler klemlist og det er noe avflassing av maling på grunnmur under terrassen. TG2 Det er små riss rundt gamle vinduer i kjelleretasjen. TG2 Ellers fremstår grunnmuren i grei stand, men grunnmur er fra byggeår og derfor også satt tilstandgrad TG2. Dreneringen fra 1976 er på en mindre del av grunnmur og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Fuktmålinger og fuktsøk på yttervegger innvendig avdekket ingen forhøyede verdier, men det ble fuktsøkt høy fuktverdier på betonggulv i kjelleretasjen som er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3
1.3	Terrengforhold
	Terreng er tilnærmet flatt rundt boligen med noe fall fra grunnmur stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering.
2.1	Yttervegger
	Det er ikke luftespalte i underkant av kledningen. TG2 Ytterkledning fremstår i grei stand, det er små tørrsprekker stedvis på ytterkledning og deler av ytterkledning er fra byggeår. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vindu i innredet rom 2 kan ikke åpnes fra oversiden (luftefunksjon), men fungerer allikevel som rømmingsvindu da det kan åpnes fra siden. TG2 Vinduer fra byggeår har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, noen er stedvis malt igjen og har behov for behandling utvendig i nær fremtid. TG2 Dør fra byggeår har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid derfor satt tilstandgrad TG2.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Undertaket fremstår i god stand men det er stedvis svertesopp, hjemmelshaver opplyser at svertesoppen er passiv. TG2 Undertaket er også fra byggeår og har passert enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Skorsteinen fremstår i grei stand uten noen synlige avvik, men skorsteinen er fra byggeår. TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Krype loft fremstår i grei stand, men det er fra byggeår og det er stedvis svertesopp hvor hjemmelshaver opplyser at svertesoppen er passiv. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrassebord fremstår i grei stan, det er stedvis mye tørrsprekker og terrassebord har behov for behandling. TG2 Det ble målt høye fuktverdier (20 vekt-%) på rekkverket ut mot hjørnet, det anbefales å utskifte panelbord på rekkverk i nær fremtid. TG2 Det mangler håndreke i tretrapp ned til hagen og i trapp ned til kjelleretasjen. TG2
7.1.1	Bad med badstue kjelleretasje Overflate vegger og himling
	Vegger og tak/himlinger fremstår i god stand, men har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Underskap har fuktsveller på nedre del. TG2
7.1.2	Bad med badstue kjelleretasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Flisegulvet fremstår i grei stand, men fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.1.3	Bad med badstue kjelleretasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år
7.2.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, det er noe synlige årringer i paneltaket og veggfliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er noe fuktsveller inne i skapskrog. TG2
7.2.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det er litt svertesopp i dusjsone og noe gule silikonfuger, hjemmelshaver opplyser at det skal vaskes før salg. TG2
7.2.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
9.1.2	Bod 1- 2, gang, innredet rom 1- 2, gang og kjellerstue Gulvets overflate
	Gulv fremstår i grei stand, men det er små setningsprekker, avskaling av maling på gulv i bod. Vinylfliser og laminatgulv har noe bruksslitasje som må forventes utifra bruk og alder. TG2

EIERSKIFTERAPPORT™

9.1.3	Bod 1- 2, gang, innredet rom 1- 2, gang og kjellerstue Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble fuktsøkt forhøyde fuktverdier på gulv i bod og i garderobe på bad. TG2 Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
10.5	Ventilasjon
	I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte på begge bad. TG2
	Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204240136	
Selger 1 navn	
Jan Petter Andresen	
Gateadresse	
H J Kogstads veg 3	
Poststed	Postnr
KLØFTA	2040
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2001
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	2532000

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar Nei Ja
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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

Document reference: 1204240136

Document reference: 1204240136

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 sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Petter Andresen	f55fc3b1ec148db06239200 2401503ccbc421c5e	15.11.2024 14:29:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204240136

Document reference: 1204240136

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

Oppussing av Egen bolig Gjerdrumsvegen 18, siden endret til H J Kogstads veg 3. Gnr. 17 Bnr. 39

2001

April: Malt Stue/Spisestue stoffstrie tapet, malt soverom 1, malt soverom 2 og lagt laminatgulv.

Mai: Byttet råtten gjerde med nytt tregjerde 36,5 meter 1,2 meter høyt, samt ny port, utført av Roger Bendiksen Montasje AS.

Vedlikehold av drenering, Spylt av Br. Stenkjær AS, uvanlig bra drenering ble vi fortalt.

Fjernet krypplanter som var rundt hele fronten av garasjen.

Juni: Opprettet soverom 3 lite soverom, som før var åpen systue.

September: Satt inn 1 nytt stort vindu (tre) i treningsrom/spillrom

2002

April: Kjellerrom ved kjellerutgang, malt vegger hvite, og gulv malt med epoxy maling. Satt opp Ikea Billy hyller og gardin forheng foran hyller.

Mai: Fjernet 3-4 meter høy krishorn hekk mot GV.16, og gravet bort røtter med gravemaskin.

Juni: Malt hus og Garasje, Butinox oljemaling med tilsatt Ovatrol.

2003

Januar – Mars: Total oppussing Bad oppe. Mye utført som venner venners tjenestebytte.

Egen innsats: Revet skillevegger mellom bad og toalett, revet inventar, fjernet innerkledning og isolasjon alle vegger.

Alt snekkerarbeid er utført av snekker Nils T Andersen (Mob. 90164936). 2 rom ble et stort bad.

Membran ble etter spesiell forespørsel av oss lagt med sveisemembran, utført av Oslo Membranservice AS.

Alt murerarbeid og flisarbeid er utført av murermester Allan Hansen (Mob. 92832656), som også fungerte som prosjektleder og koordinator mellom fagarbeidere.

Alt elektroarbeid er utført av Kraft Installasjon AS, kontaktperson er Johnny Holen.

Alt rørleggerarbeid er utført av rørlegger Tormod, venn av Allan.

August: Total oppussing bad nede

Membran er smøremembran, lagt på gulv og vegger i badehjørne, av Murermester Allan Hansen.

Alt arbeid er utført av samme fagfolk, som de som pusset opp bad oppe.

Det er laget en sjakt mellom bad oppe og bad nede, for vasketøy.

Det er også blitt gjort endringer på toalett nede. Dør flyttet og ny vask installert.

Alt av rørinstallasjoner i huset er nå av nye typen rør i rør system.

Det er også samtidig installert ny frostsikker utekran, med varmt og kaldt vann.

Varmepumpe av typen Mistubitchi er installer, og ytterligere endringer er utført i sikringsskap i forbindelse med dette.

3 fas kurs, som tidligere gikk til dreiebank i kjeller, er omgjort til utvidet ekstra sikringsskap i

kjeller, for å dekke opp alle nye endringer i forbindelse med oppussing av bad og kjeller.

Gulv på bod/kontor i kjellerrom har fått nytt gulv med varmekabler og laminat. Varmekabler installert av Kraft installasjon AS.

Oktober: Feier har vært og rengjort pipen.

2004

April: Soverom 1, malt vegger. Soverom 3 (lille) malt vegger.

Mai – Juni: Kommunen har gravet opp hele hagen foran huset mot Gjerdrumsvegen, bak garasjen og ved siden av garasjen. Hekk og Gjerde ved siden av port måtte fjernes pga. plass til gravearbeidet. Nye vannrør og nye kloakkrør er nå lagt over tomten.

Oppussing av Egen bolig Gjerdrumsvegen 18, siden endret til H J Kogstads veg 3. Gnr. 17 Bnr. 39

2005

Mai: Satte opp ny ute bod fra Plantasjen. Boden står på jordspyd, og på solid ramme, ikke den spinkle rammen som fulgte med.

November: Kjellerstue, lysnet himling med Jotun Panel, tilsatt hvit. Etterpå ble taket lakket.

2006:

April: Mellomgang malt vegger. Entre malt vegger.

Mai: Laget hundegård bak garasje med plankegjerd. Soverom kjeller er tapetsert med utjevning tapet, og alle vegger er malt. «Walk in closet» er opprette t ved siden av toalett i kjeller.

Juni: Soverom 3 lille er malt med ny farge. Kjøpt inn og installert ny varmtvannsbereeder 300L bad nede.

2007

Januar: Kjellerstue er pusset opp, yttervegg mot GV 16 er lektet ut og sponplater er satt på. All panel er vasket og sprekker er tettet med akryl, Myr og pipe er sparklet i fugene.

Mars: Soverom 2 revet gammel tapet, og tapetsert på nytt.

April: Entre og Mellomgang. Nytt gulv er lagt med varmekabler, tilkobling av varmekabler er utført av Kraft Installasjon AS. Kjellerstue, byttet og forandret bryter for varmekabler. Arbeid utført av Kraft Installasjon AS.

Mai: Spylt opp drenering etter ferdig gravearbeid og montering av ny drenskum. Utført av Høytrykks Vakta AS.

Mai - September: Gravet opp helegårdsplassen ved siden av og foran garasjen, samt gangsti fra garasje til inngang og frem til port., All masse er byttet ut til drenerende masser, sprengstein og subus. Kantstein er lagt rundt helegårdsplassen og gangsti. Ny ekstra drenskum på gårds plass er installert og tilkoblet. Gravet hull for klargjøring til basseng. Alt gravearbeid og drensarbeid med kum er utført av Entreprenør Terje Lystad. Leca ringmur rundt basseng og fundament støpe rør 1,5 meter ned med justerbare stolpesko for terrasse er utført som dugnad, fundament støpe rør 1,5 meter ned med justerbare stolpesko for nytt påbygg, med overoppsyn av Murermester Allan Hansen.

Alt snekkerarbeid er utført som dugnad, med overoppsyn av Snekker Christoffer Gusterud.

Asfal

Terrasse innviet 02.09.2007.

August: Asfalt arbeid gårds plass og gangstier, arbeid utført av Alt i Asfalt AS

September: Fjernet jordspyd for gjerde til hundegård, slått ned T-jern som nytt gjerdefundament.

Oktober: Sneker nytt reisverk til ny entre og ny trapp, utført av snekker Christoffer Gusterud.

November: Soverom 1 malt alle møbler.

2008

Februar: Kjeller grunnet og malt alle møbler.

Våren: Byttet vinduer og verandadør ved stue mot terrasse. Malt opp stuetak og tapetsert vegger stue.

Juni: Opparbeidet ny plen med ny vekstjord foran terrasse.

August: Pipe inspeksjon utført i forkant av skifte av peis. Utført av Fossaa Flis og Murerservice. Revet gammel peis i stue oppe, og installert Jøtul Kombipeis. Installert av Murermester Allan Hansen.

September: Skiftet alle takrenner hele huset og garasjen.

Oppussing av Egen bolig Gjerdrumsvegen 18, siden endret til H J Kogstads veg 3. Gnr. 17 Bnr. 39

2009

Januar: Bygget på hus ved entre inngang ferdig. Utført av snekker Christoffer Gusterud.

Mars: Installert nye skyvedørgarderobes, utført av Garderobesenteret AS/Garderobemannen

April: malt kjøkken innredning og ny entre.

Mai: Malt hele huset, garasjen og gjerde til hundegård.

September: Lagt ny takshingel på huset og garasjen

2010

Mai: Beiset hele terrassen, og montert dørstopper på terrassedør.

September: Fikk plutselig synkehull i plenen mot hjørne hus Nordøst. Kommunen har vært her med kamerainspeksjon, da dette skjedde etter at de har byttet rør i vår hage, ingen lekkasjer på kommunale rør, men vannårer har sannsynligvis forflyttet seg etter graving.

Oktober: Skadesak ferdig behandlet.

November: Feieren har vært her.

2011

April: Hele østsiden av huset og nordsiden øst for nytt påbygg, er gravet opp 2 meter fra husvegg og ut, helt ned til såle dybde. Nye drenerende masser er nå også lagt på denne siden av huset, og da er det byttet ut drenerende masser nesten rundt hele huset pga. tidligere arbeid i 2007.

Arbeid er utført av Entreprenør VK Graving og Transport ved Viggo Bjerknes (Mob. 993 60 828)

Mai: Installert nytt PVC vindu i kjeller soverom ved siden av toalett. Pusset opp hele rommet, nye vegger og nytt gulv etter vannskade i 2010

Desember: Installert dusjhyller bad ned og bad oppe.

2012

Mars: Installert nye PVC vinduer alle soverom oppe samt kjøkken og spisestue.

April: demontert gammelt kjøkken, og installert nytt Ikea kjøkken, med alt av hvitevarer nytt samtidig, Mikro, komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og platetopp. Endret til halv vegg mot spisestue. Flislagt mellom benk og skap med smårutet fliser hvit og sort. Venter med stenplate til senere.

Lagt opp nye kurser til kjøkken, samt spotlamper i entre. Utført av Elektriker Jørn Kjetil Strømsrud.

Beiset terrasse. Lagt på ny tapet kjellerstue.

August: Feieren var her. Avvik på feiestige.

September: Installert ny feiestige og feieplattform.

2013

Februar: Byttet defekt magnetron på Mikrobølgeovn

Mai: Byttet alt av gulv i mellomgang, kjøkken spisestue og stue

September: Kjøpt inn utespa. Kjøpt inn bålbord og terrasse møbler.

Oktober: Byttet Fastkarmvindu PVC i bod/kontor i kjellerrom ved kjellerutgang. Tilsynssak om jordfeil. Jordfeil utbedret av Laukas Elektriske AS, feil funnet i koblingsboks. Installert ny koblingsboks i kjeller samt kontakt for varmepumpe Hyundai i mellomgang 1 etg.

2014

Mai: Gravet kabelgrøft for fiberkabel sydøstre hjørne av tomt ved lykestolpe og frem til hjørne av terrasse, kveil med kabeltrekkerør klargjort til hushjørne for senere installasjon. Dybde grøft iht. spesifikasjoner fra Viken fibernett.

September: Installatør Viken fibernett, har installert fiberoptisk internettkabel og wifi router

Oppussing av Egen bolig Gjerdrumsvegen 18, siden endret til H J Kogstads veg 3. Gnr. 17 Bnr. 39

2015

Juni: Mottatt krav om vannmåler, grunnet at kommunen hadde glemt dette om svar på byggesøknad om basseng.

2016

Mars: Tilsyn av fyringsanlegg av Øvre Romerike Brann og Redning

April: Installert ny varmepumpe Samsung kjøpt gjennom jobben til Hege, installert av Romerike Energi AS

Juli: Opparbeidet stenbed i hagen foran terrasse, med kantstein og masse plantejord. Gravet ned ca. 60-70 cm. Lagt markduk i bunn

Oktober: Kjøpt ny platetopp induksjon Electrolux. Kjøpt ny stenplate til kjøkken og halvvegg spise plass. Installert av Granitop fra Estland.

Kjøpt inn ny underlimt vask, og CFA AS har gjort all reinstallasjon av røropplegg på kjøkken.

Kjøpt og montert vindseil ved spahjørne før pumpe hus.

2017

Mars: Hafslund informert om jordfeil på huset. Feil funnet på kurs 7, grunnet mulig brudd på kabel med strøm til utelampe i hagen ved terrasse. Feilen er utbedret av Elektroservice AS, utelampe er deretter avkoblet og fjernet. Vannmåler installert av Bråthen Rør AS.

2018

Juni: Reparerert vaskemaskin for defekt hovedkort.

2019

Mai: Beiset terrasse.

2020

Mai: Byttet innertak hele mellomgang, kjøkken spisestue, trappenedgang og stue. Festet eksisterende med skruer og ikke spiker. Slik de originalt var festet, før tak seg ned og måtte utbedres. Ny fuktspærre lagt mot loft.

Juni: Malt hele huset og garasjen. Malt opp toppbord gjerde rund terrasse.

2021

Juli: Pergolini fra Villamarkiser er montert i L mot huset ved terrasse.

2022

Mars: Utbedret vannlekkasje fra blandekran på toppen av varmtvannsbereder, samt utbedret elektriske kabler i bereder etter krav fra OZO om brannfare. Arbeid utført av Romerike Rørleggerbedrift AS ved Ronny Remvang.

Mai: Beiset terrasse og trapp inngang.

2023

Mai: Oppgradert stenbed i hagen ved terrasse. Opparbeidet ny søyle tuja hekk mot vei.

September: Splytt opp alt av drenering rundt hele huset. Arbeid utført av Høytrykks-vakta AS

2024

August: Feier ikke utført feiing grunnet bortreist på ferie og svært kort varsel.

Oktober: Malt opp vegger og gulv i kjellerrom ved kjellerutgang. Bestilt elektrokontroll Enexcell AS. Malt opp inngangsdør, dør mellom entre og mellomgang, samt dør til hoved soverom.

November: Installert utenpåliggende skyvedør, for litt mer privat trening og mulighet til å gjøre om til soverom.

Ambita

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

Saksnr.: Deres ref.: Saksbehandler: Dato:
8021504 Nina Skoglund 03.09.2024.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 17 BNR: 168 SNR:

Forespørsel datert: 29.08.2024.

Eiendom

Oppgitt areal i matrikkelen 945,4 m². Snr. har en andel på i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikelbrev for mer informasjon.

* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

Eiendommen er regulert til i reguleringsplan for «» m/best. vedtatt

Endringer:.

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

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

Grenser inntil reguleringsplan for:

Ulensaker kommune
Besøksadresse:
Furusetgt. 12
2050 Jessheim

Postadresse:
Postboks 470
2051 Jessheim
Telefon: 66 10 80 00

E-post:
postmottak@ullensaker.kommune.no
www.ullensaker.kommune.no

Bank: 8601.41.92400
Bank, skatt: 6345.06.02355
Org. nr.: 933 649 768 MVA

STØYFORHOLD:

Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

Tilknyttet offentlig vann og avløp. Ikke tilknyttet off. vann og avløp.
 Tilknyttet off. vann, men har septik. Skal tilknyttes off. vann og avløp.
 Vannmåler er installert. Vannmåler er ikke installert.
 Eiendommen ligger til offentlig veg. Eiendommen ligger til privat veg.

Stipulerte kommunale avgifter for 2024 er kr. 18500,-. Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1976. Garasje byggemeldt 1976.
Svømmebasseng byggemeldt 2007. Tilbygg til garasje byggemeldt. 1990.

Har ferdigattest for svømmebasseng. Har ikke ferdigattest.
 Har midlertidig bruksattest. Har ikke midlertidig bruksattest.

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

Herr Edmund Molte
Gamleavn. 142

2051 Jessheim, 14. oktober 1976
Telefon 97 10 10

2040 Kjøfta

Deres ref:

Deres brev:

Vår ref: IS/bk

Arkiv nr:

Midlertidig bruksattest

Etter befaring den 8. dm. meddeles herved midlertidig bruksattest for oppført enebolig på eiendommen "Nybo", gnr. 17 bnr. 168 i Ullensaker.

Følgende arbeider gjenstår:

1. etg.

1. Montering av gulvlister.
2. " " ildsted.

Loft

3. Oppføring av avtrekkskanaler til over tak.
4. Isolering av lufterledning fra kloakk gjennom loft.

Kjeller

5. Montering av forskriftsmessig rekkverk på kjellertrapp.
6. " " diverse delevegger og dører.
7. Diverse puss av vegger med innpussing av vinduer og ventiler.
8. Finstep av gulv.
9. Montering av feisluke.
10. " " atakekum.
11. Avtrekk fra vaskerom skal føres til over tak av mekanisk vifte i yttervegg.

Utvendig

12. Montering av permanent trapp.
13. Diverse planeringsarbeider med anordning av forskriftsmessig fall ut fra grunnmur.
14. Adkomstveg må opparbeides på eiendommens sydsider som vist på godkjent situasjonsplan og reguleringsplan "Vestmo" og med 1 meters bankett mot grensen mot eiendommen gnr. 17 bnr. 62 og gnr. 17 bnr. 65, jfr. bygningsrådets vedtak i sak 143/76 fra møtet den 30/4,76.
15. Sanitærplanlegget skal anmeldes til anleggsavdelingen av autorisert rørleggermester/rørlegger.
16. Rørleggerarbeidene må utføres etter rørleggerkontrollens bemerkninger i brev av 13/10 d.å.

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

For bygningssjefen


I. Sannerud
bygn. kontr.

Gjenpart til: Helge Gulbrandsen
Innlovn. 14, 2040 Kjøfta
Rørlegger John Østengen
2040 Kjøfta
Rørleggerkontrollør Sandbakken
her



Partnerline AS
Postboks 75
3361 GEITHUS

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2007/2945-4

Deres ref:

Dato
13.07.2010

FERDIGATTEST

Etter § 99 i plan- og bygningsloven av 14.06.1985

GNR/BNR/FNR/SNR:	17/168
Tiltakets art:	Tilbygg; nyanlegg (svømmebasseng)
Byggets art:	Enebolig
Byggested:	Gjerdrumsvegen 18, 2040 Kløfta

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 07.07.2010, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34.

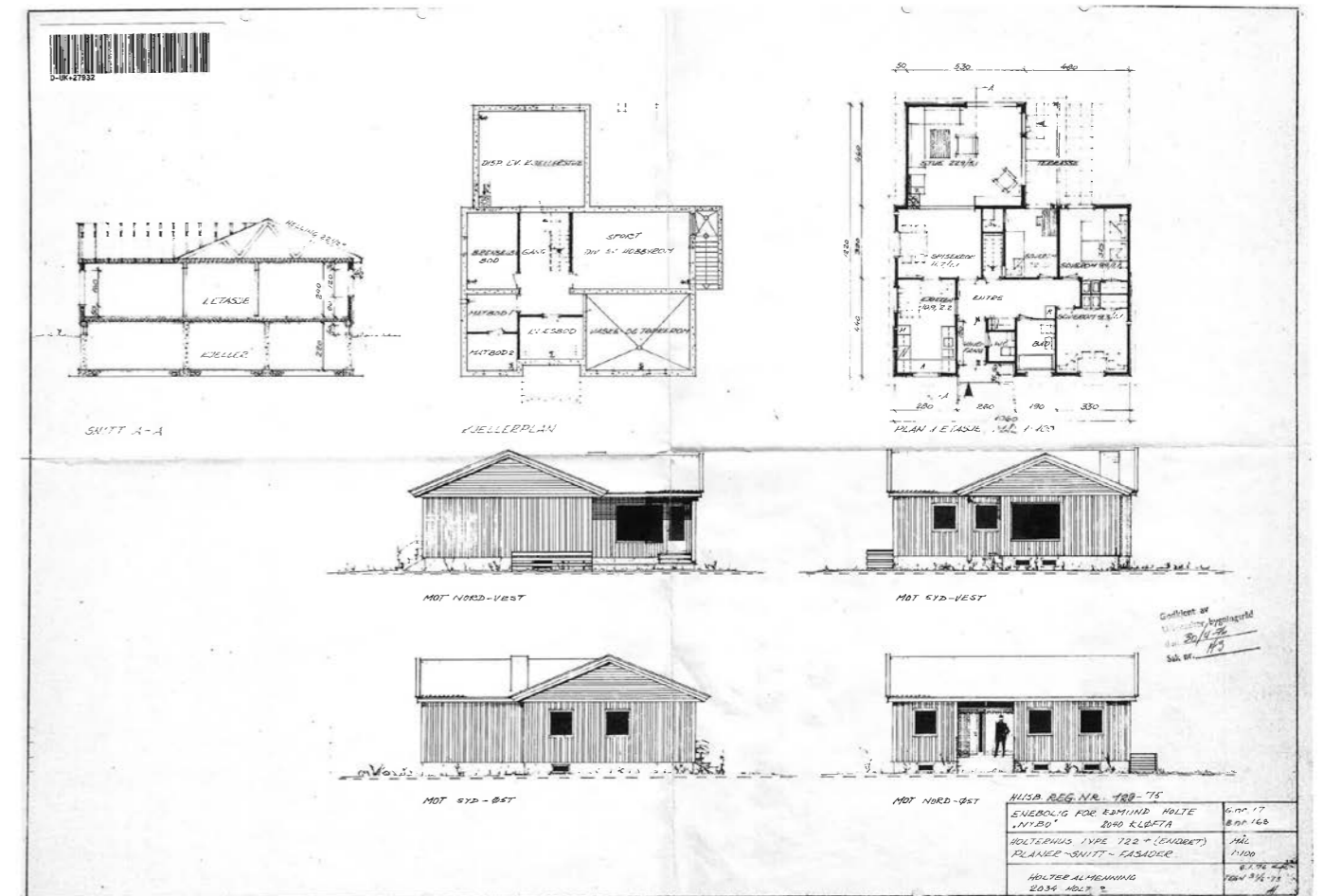
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

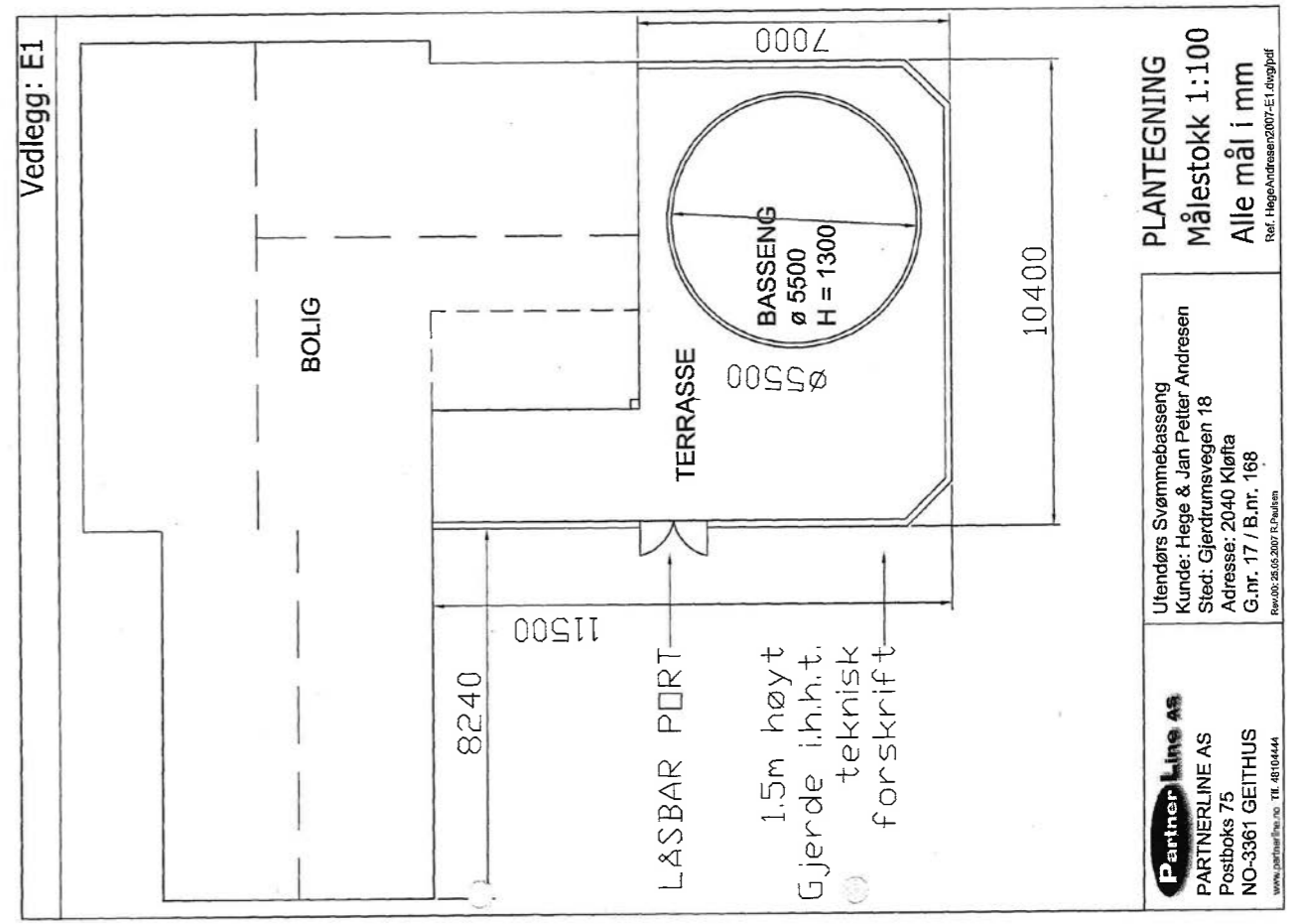
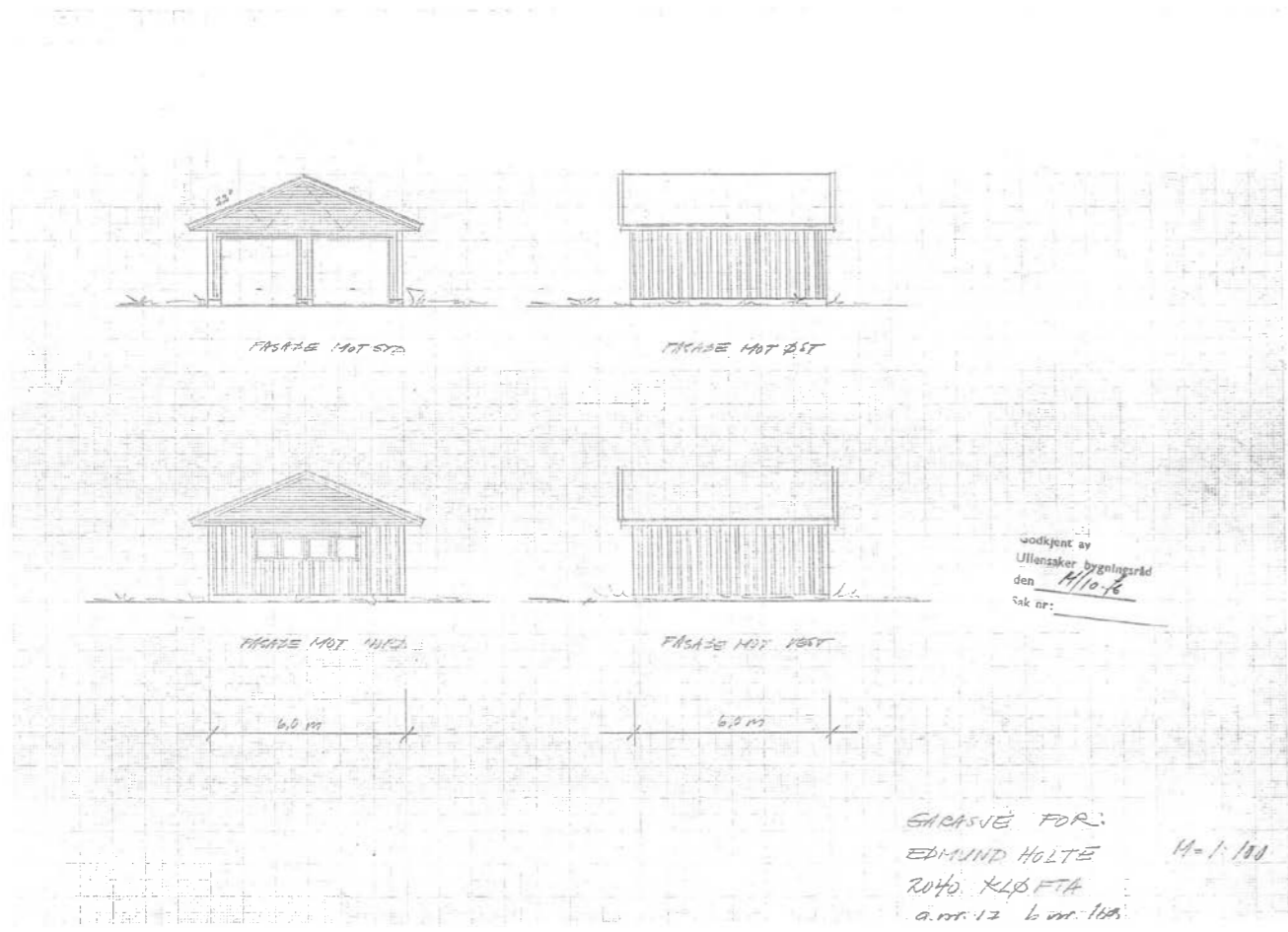
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

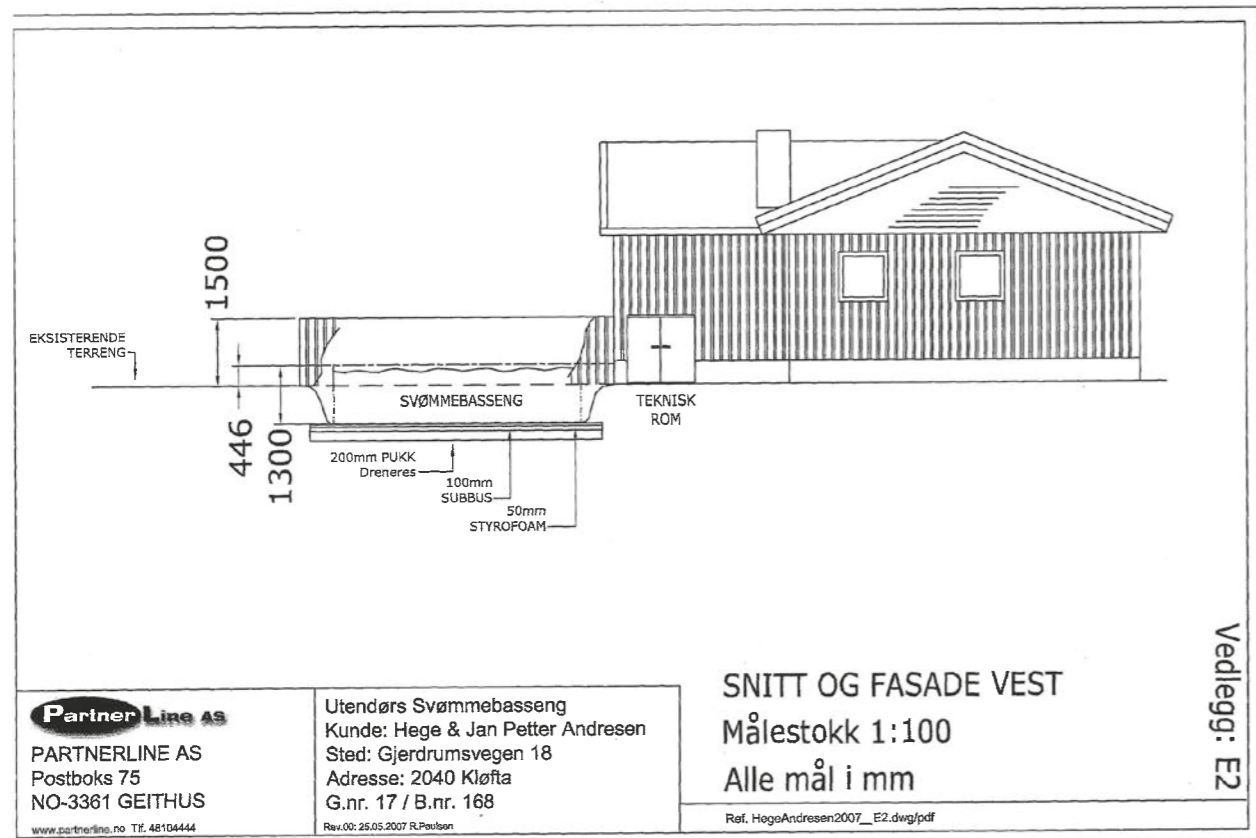
For bygningssjefen

Maxim Mironov
byggesaksbehandler
direkte telefonnr: 66108275

Kopi til: Jan Petter og Hege Ånesland Andresen, Gjerdrumsvegen 18, 2040 Kløfta







Egenerkl.

Avskrift av dagbok nr. 2555 ²⁹/₃ 16
Vedlegg til R 167 OK

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Ullensaker kommune

v/ordfører Einar Evensen født 24.11.32/ [redacted]
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Edmund Holte

adr. Gamlev. 142, 2040 Kløfta, født 15.03.40/ [redacted]
(Datum og årstall)

til/vår eiendom Nybo

g.nr. 17 br.nr. 168 av skyld mk. 2 ø. i Ullensaker herred¹⁾

matr.nr. i)

for en kjøpesum stor kr. 36.606,20 (kronertrettisekstusensekshundre-
ogseks 20/100)
som er avgjort på omforenet måte.

Såvidt tomten grenser mot kommunens eiendom og veger,
påhviler gjerdeplikten kjøper. Bygningsrådet kan gi
pålegg om gjerde og type.

Ullensaker kommune får varig rett til å ha liggende
tekniske innretninger på eiendommen, med fri adgang til
nødvendig ettersyn og vedlikehold. Mulige krav på
erstatning i forbindelse med reparasjoner og utbedringer
av slike anlegg, avgjøres av kommunens skadetakstnemnd.
Bebyggelse av tomten må være påbegynt senest 2 år fra
skjøting - i motsatt fall blir tomten å skjøte tilbake
til kommunen for selvkostpris.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Jessheim, den 19. mars 1976.

Einar Evensen
(Utsteders underskrift)
Einar Evensen, ordfører.

Utstederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

<i>Harald Tjære</i> Harald Tjære	<i>Marit Werli</i> Marit Werli.
Alder: 250317 år	Alder: 090326 år
Adr.: [redacted]	Adr.: [redacted]

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmeidler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... den

(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

(Navn)	(Navn)
Alder: år	Alder: år
Adr.:	Adr.:

Avskrift av dagbok m/10.607²⁹ 76
Vedlegg til R 173 N/K

ERKLÆRING

Jeg/vi gir herved tillatelse til at Ullensaker kommune anlegger spillvann/overvann og vannledning over min/vår eiendom gnr. 17 bnr. 168 i Ullensaker.

Erstatning for skader og ulemper er fastsatt til kr. den...../.....19.....

Videre gir jeg/vi tillatelse til at Ullensaker kommune får uhindret adgang til når som helst å foreta nødvendig graving, reparasjon og ettersyn av ledninger og kummer. Skjer det herunder skader på eiendommen, skal skadene takseres av kommunens skadetaktstnemnd. Oppnås ikke enighet mellom grunneier og kommunens skadetaktstnemnd om erstatningen skal tvisten avgjøres ved voldgift.

Voldgiftsretten skal bestå av 3 personer hvorav partene oppnevner en hver. Tredje personen er sorenskriveren i Eidsvoll.

Denne erklæringen som tinglyses som heftelse på eiendommen gnr. 17 bnr. 168 i Ullensaker utstedes i 3 eksemplarer hvorav grunneier og Ullensaker kommune får hver sitt og det tredje eksemplar arkiveres hos sorenskriveren i Eidsvoll.

..... Kløfta, den 14/10 1976

Edmund Holte
Grunneier



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

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

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

9. 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeklerkjede.



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 eiendoms-
megling § 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: H J Kogstads veg 3
2040 KLØFTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm
Saksbehandler: Iris Therese Asak

Oppdragsnummer:

Telefon: 975 98 015
E-post: iris.asak@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre