

aktiv.



Gamle Trondheimsveg 58, 2053 JESSHEIM

**Frittliggende enebolig med kjeller,
dobbel garasje -
oppussingsobjekt!**



Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721

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

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 900 000,-
Omkostn.: Kr 166 640,-
Total ink omk.: Kr 6 066 640,-
Selger: Skogmo Eiendom AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 166/193 kvm
Tomtstr.: 814 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 131, bnr. 41
Oppdragsnr.: 1208240112

Frittliggende enebolig med kjeller og dobbel garasje

Velkommen til Gamle Trondheimsveg 58!

Dette er en frittliggende eneboligeiendom med tilhørende dobbel garasje og hage. Boligen inneholder entre/gang, kjøkken med mye skap- og benkeplass, lys stue med vedovn, to gode soverom, et innredet rom(tidligere bod), to innredede rom i kjeller, fint flislagt bad med gulvvarme, vaskerom/bad i kjeller og bod.

Utgang fra stuen til romslig terrasse på ca. 20 kvm. Stor gruset gårdsplass.

Boligen ligger helt sør på Jessheim, ca. 20 minutters gange unna sentrum. Det er gangavstand til skole, barnehage, samt til Jessheim syd med Rema 1000, treningssenter og øvrige forretninger. På Jessheim finner du storsenter med 140 butikker og serveringssteder, skoler i alle trinn, kultur- og idrettstilbud og togstasjon med et godt kollektivtilbud til Oslo.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	17
Nabolagsprofil	33
Tilstandsrapport	36
Budskjema	81



Bolighuset går over 1. etasje og kjeller, og har en romslig gårdsplass med parkeringsmuligheter.



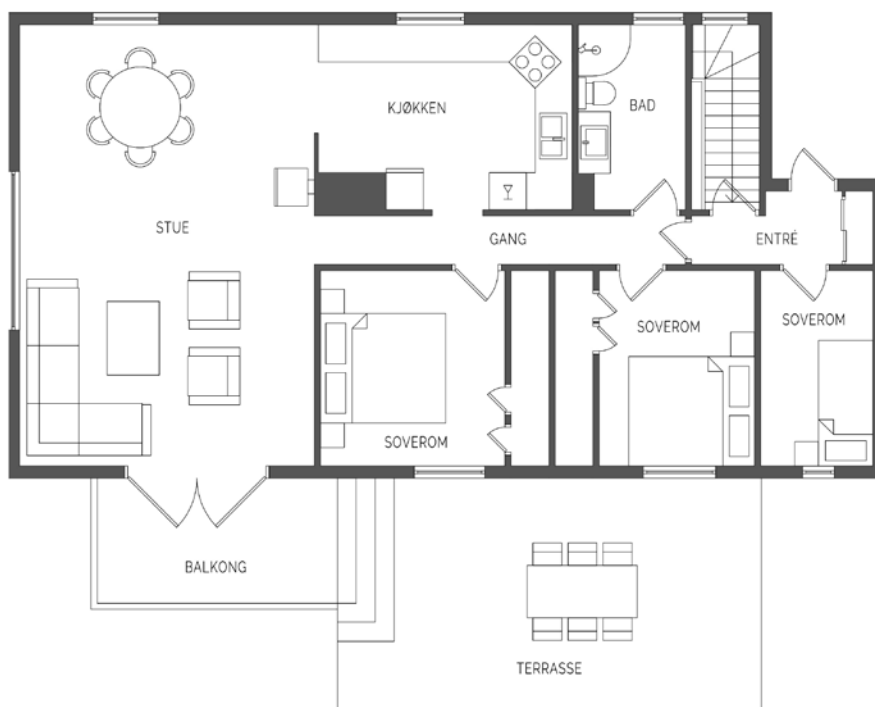
Utgang fra stuen til en romslig terrasseplattning. Hagen er gjengrodd og har behov for en del kjærlighet for å blomstre.



Trapp fra overbygget del av terrassen og videre til terrasseplattingen.



Romslig terrasseplattning på ca. 20 kvm med god plass til utemøblement.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Fra stuen er det utgang til terrassen. I stuen er det laminat på gulv og malte vegger.



I himling i stuen er det montert downlights.



Fint kjøkken med mye skap- og benkeplass. Det er flislagt på deler av vegg over kokesonen og vask.



Kjøkkeninnredningen er vinkelformet og har profilerte mørke fronter og laminert benkeplate. Det er tilhørende frittstående hvitevarer i kjøkken.



Soverom av god størrelse.



Soverom med plassbygde skap.



Hovedsoverom som er romslig.



Hovedsoverom med plassbygde skap.



Pent flislagt bad med gulvvarme og downlights. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger.



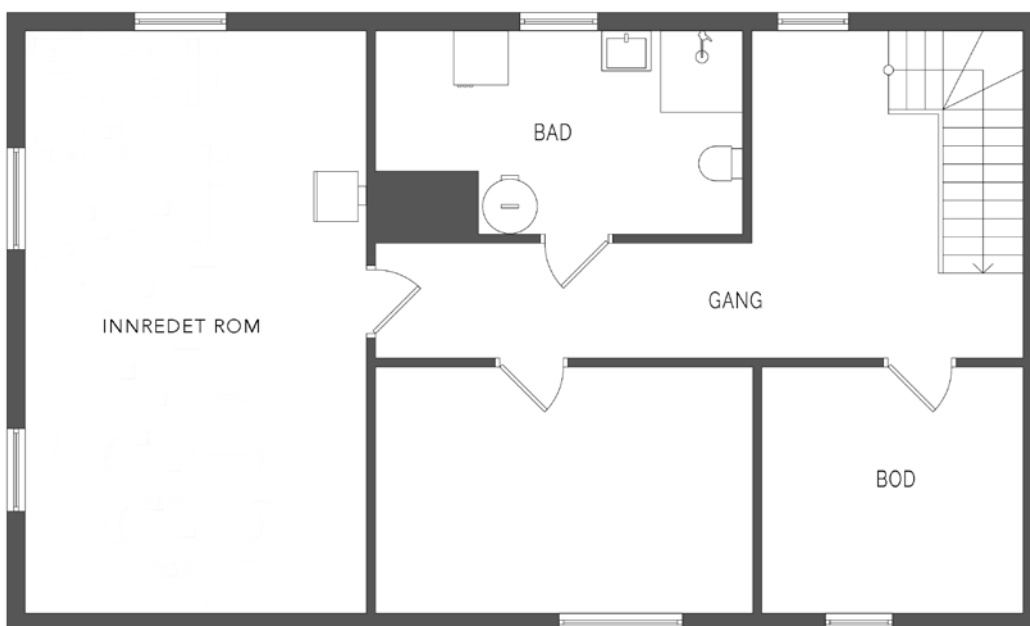
Innredet rom i 1. etasje (Tidligere bod).



Gang.



Gang med stor skyvedørgarderobe med speilfront. Videre er det trapp til kjelleren fra gangen.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Innredet rom i kjelleren.



I rommet er det en eldre vedovn, samt varmpumpe på vegg.



Innredet rom i kjeller.



Bod i kjeller.



Vaskerom/bad/teknisk rom i kjeller med flislagt gulv.



Vaskerom/bad/teknisk rom.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 166 m²

BRA - e: 27 m²

BRA totalt: 193 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 74 m² Gang, to innredede rom, bod og vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 92 m² Entré, kjøkken, stue, trapperom, to soverom, bod/innredet rom og bad.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m² Dobbel garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet:

1. etasje:

Dagens inngangsparti er innebygget mot at det ut i fra fremviste tegninger var åpent. Ett rom i 1. etasje er innredet som soverom, men er på originale byggetegninger betegnet som sykkelbod. Dette er en søknadspliktig bruksendring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for denne bruksendringen.

Kjeller:

Det ser ut til at det kun er vaskerommet som tidligere har vært hoveddel. Idag er hele kjelleren innredet som hoveddel. Det er ikke fremlagt noen dokumenter som tilsier at slik bruksendring er godkjent. Rommene i kjelleren tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate eller rømning. Det er ukjent om de er godkjent for varig opphold.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

814 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er relativt flat. Hagen fremstår som gjengrodd. Gruset innkjørsel med gode parkeringsmuligheter.

Eiendommen er nylig fradelt ifm. veiarealet til omkjøringsveien. Oppgitt tidligere areal for eiendommen var ca.1283 kvm. Det er oppgitt at et areal på 469 kvm er fradelt. Gnr. 131 Bnr. 41 er ikke oppmålt på nytt etter dette. Ca. gjenstående areal er 814 kvm.

Støyskjermingsvegg mot omkjøringsveien.

Beliggenhet

Gamle Trondheimsveg 58 ligger sør på Jessheim i Ullensaker kommune, med kort avstand til sentrum (ca 20 minutters gange).

Dette er et svært barnevennlig boligområde med gangavstand til Døli barneskole, Allergot ungdomsskole og flere barnehager. Det er bygget nyere videregående skole på Jessheim.

Det er kort vei til sentrum, som har et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Jessheim Storsenter er et moderne kjøpesenter som for tiden er ett av Norges største med serveringssteder og ca 140 butikker herunder en mengde kjedebutikker, samt flere spennende nisjebutikker. Jessheim Kommune- og kulturhus byr på konserter, teater, revyer, bibliotek, kunstutstillinger og 3 kinosaler. Om sommeren er det liv i sentrum med bla. Jessheimdagene som byr på konserter og handlegate i Storgata - her kan både små og store kose seg.

På nye Jessheim sør, ikke langt fra boligen har næringsområde Byporten Jessheim åpnet. Her finner du bla. Rema 1000, veterinær, Thansen, Rusta og Evo treningssenter. Du kan finne øvrige dagligvarebutikker i sentrum som bla. Meny, Rema 1000, Kiwi og Extra.

På Jessheim finner du flere idretts- og fritidstilbud. Ved Jessheim stadion ligger flotte Jessheim is- og flerbrukshall, som åpnet dørene i 2014. Hallen huser blant annet håndballbaner, innebandybaner, volleyballbaner, løpebaner og styrkerom for å nevne noe. Skøyter, curling og kjelkehockey er det også mulighet for. Jessheimbadet åpnet dørene i samme område i mai 2021, og byr på 25 meters svømmebasseng, stupebasseng, barnebasseng, boblebad, m.m. Du finner også flere treningssentre på Jessheim.

Det er lysløype samt et mylder av merkede stier i området, både på Langelandsfjellet

og Gystadmarka.

På andre siden av Jessheim sentrum finner du flotte Nordby tjernet. Nordby tjernet har flotte badeplasser med strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger. Fra tjernet går det løyper mot Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen. Nordby tjernet benyttes året rundt, på vinterstid er det skiløyper, aking, skøytebane, isbading og ikke minst kiosken som også er åpent hele året. Ett hyggelig sted man kan sykle til og tilbringe dagen med familie og venner.

Jessheim er en by som opplever en sterk befolkningsvekst. Kommunen vokser med ca. 1.000 innbyggere i året og har nå over 43.000 innbyggere. Befolkningsveksten stiller store krav til utvikling for å kunne ivareta gode tjenester også i fremtiden, og det jobbes kontinuerlig med å gjøre kommunen enda mer attraktiv.

Det er kort vei ut til E6 for rask transport til Oslo/Gardermoen og videre veiforbindelser via E16 for kommunikasjon til hele det sentrale Østlandsområdet. Det tar ca. 10 minutter med bil til Gardermoen og ca. 35 minutter til Oslo.

For ytterligere informasjon se www.ullensaker.kommune.no

Adkomst

Se kartskisse i Finn annonse.

Bebyggelsen

Nærområdet består hovedsakelig av frittliggende eneboligbebyggelse og noen flermannsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

- Døli barnehage (0-5 år) 15 min gangavstand.
- Verkensveien barnehage (0-5 år) 21 min gangavstand.
- Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år) 23 min gangavstand.

Skole:

- Døli skole (1-7 kl.) 15 min gange.
- Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 25 min gangavstand.
- Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min med bil.
- Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 7 min med bil.
- Jessheim videregående skole 4 min med bil.
- Hoppensprett vgs Jessheim 7 min med bil.

Skolekrets

Døli skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Fra Jessheim stasjon går det ofte tog i retning Lillestrøm (ca. 30 min) og Oslo S (ca. 40 min).

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Boligen er etablert med grunnmur av leca. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med tømmermannspanel. Taket er et saltak tekket med takstein.

Etasjeskiller av betong.

Vinder med 2-lags isolerglass.

Terrasse er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Terrassen har to deler hvor den ene er på mark og den andre delen ligger over terreng.

Garasje:

Gasjen er bygget med veggkonstruksjon av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Taket er et saltak tekket med metallplater. Garasjen er delt opp i 2 rom, hvor det ene er garasje og det andre er bod/verksted. Til garasjen er det to manuelle vippeporter av tre.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innhold

Overflater:

Gulv: Laminat og parkett. Fliser på bad og vaskerom.

Vegger: Malte overflater, malte panelplater og tapet. Fliser på baderomsvegger.

Himlinger: Malt overflate og malt panel. Systemhimling i tak på baderom.

Kjøkken:

Kjøkkenet med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen er vinkelformet og har profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er lagt fliser på del av vegg over benkeplaten. I kjøkkenet er det frittstående hvitevarer som medfølger, herunder kombiskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:

Flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning med speil over, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger.

Vaskerom/bad:

Vaskerom i kjeller med delvis fliser på gulv, delvis mur. Innredet med toalett, dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin. Øvrig teknisk opplegg er også plassert i dette rommet.

Kort fortalt:

- Frittliggende enebolig med oppussingsbehov!
- Entre med skyvedørsgarderobe.
- Lys og romslig stue med vedovn.
- Fint kjøkken med mye skap- og benkeplass.
- Pent flislagt bad med gulvvarme.
- To soverom, og ett innredet rom i 1. etasje.
- To innredede rom i kjeller.
- Kombinert bad og vaskerom i kjeller.
- Gode oppbevaringsmuligheter i bod i kjeller.
- Stor terrasse på ca. 20 kvm.
- Dobbel garasje.
- Hage med behov for litt kjærlighet.
- Stor gruslagt gårdsplass med biloppstillingsmuligheter.
- Fin beliggenhet ved Langelandsfjellet, med kort vei ut til E6.

Standard

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

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det registreres avskaling på yttervegger i murpuss. Rommet har et eldre støpejernssluk. Det er prekker i gulvfliser ved sluk. Manglende flis under toalett. Utover dette er det ikke registrert bruk av godkjent tettesjikt på rommet. På bakgrunn av disse avvikene, kan det ikke gis noen garanti for rommets funksjon.
- Tomteforhold > Drenering: Dreneringen har nådd sin levetid og det er observert symptomer på svekket funksjon på vegger mot terreng i kjelleren.
- Tomteforhold > Oljetank: Det foreligger krav om sanering av oljetank. Det opplyses om at dette ikke er utført.

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

- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekking. Utover dette registreres det mosegroing på taket.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler utover dette feiestige på taket.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

mot grunnmur. Vindskibord er værslitte.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Tilstandsgraden gis da slike konstruksjoner er skadeutsatte.
- Utvendig > Kjellervinduer/stort stuevindu: Vinduene har nådd sin levetid. Utover dette registreres det spredte råteskader og værslitasje i karmen.
- Utvendig > Vinduer - 2008: Det registreres merker- og sår på enkelte vinduers innvendig side.
- Utvendig > Ytterdør: Det registreres skader og slitasje i døren over det som er forventet.
- Utvendig > Terrasse: Det registreres høy grad av slitasje og værslitasje på terrassen og rekkverk. Det registreres også svikt på deler av terrassen på mark. Rekkverkshøyden er målt til 80cm og er lavere enn kravet på byggemeldingstidspunkt.
- Innvendig > Overflater: Det registreres knirk i enkelte gulvoverflater. Enkelte overflater er av eldre dato og har oppgraderingsbehov. Det er registrert gjenstående arbeider flere steder i boligen, spesielt knyttet til listverk.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Avviket i dette punktet må sees i sammenheng med punkt om drenering.
- Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler utover dette rekkverk i deler i trappen.
- Innvendig > Innvendige dører: Dører i kjelleren har en del slitasje i tillegg til elde. Dører i 1. etasje fremstår uten avvik.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Himlingsplate i hjørnet mot gang ved dør har fuktmerker.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Rommet har ikke fall til sluk. Flisfuger i dusjsonen trenger oppgradering.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Håndtak på dusjvegg er skadet/løst.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det registreres enkelte skader i benkeskap etter montering av bein.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det bemerkes at det er ukjent om anlegget er i drift, eller om det foreligger krav om det ikke kan brukes i forbindelse med krav om sanering av oljetank.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el-kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad IU - konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Lovlighet:

Tegninger er fremvist men det er vanskelig å tyde disse. Men det ser ut til at det er gjort søknadspliktig endringer i kjelleren. Det er ikke fremlagt noen dokumenter som tilsier at disse er godkjente hos kommunen. Rommene i kjelleren tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate eller rømning. Det er ukjent om de er godkjent for for varig opphold.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Eirik Kalheim, datert 29.08.2024. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 3 og 2 (TG 3 og TG2). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og internett på eiendommen.

Parkering

Parkering i tilhørende dobbel garasje på eiendommen, og for øvrig på egen tomt.

Radonmåling

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

Diverse

Eiendommen er berørt av støy fra E6 og fra jernbanen da bla. flytoget går forbi på hovedbanen.

Følgende punkter fra Tilsynsrapport ved Øvre Romerike Brann og redning, datert 24.10.2023 har avvik:

- Sotluke har for liten avstand til gulv. Avstand fra sotluke til gulv skal være minst 30 cm.
- Plate under ildsted mangler. Krav til gulvplate finnes i ildstedets monteringsveiledning. For eldre ildsteder henvises det til de generelle ildstedsreglene, som bl.a. beskriver at platen skal nå minst 30 cm foran ildstedet og under hele.
- Utette gjennomføringer fra fyrrom. Fyrrom skal utgjøre en egen branncelle. Krav til utførelse av branncellen vil avhenge av typen brensel som benyttes i fyrkjelen.

Avvikene vil ikke rettes før salg, og det vil bli kjøpers ansvar og kostnad å utbedre disse ihht forskift.

Det er nedgravd oljetank på eiendommen fra 1964, og det foreligger krav om sanering av denne. Kostnader og arbeider ifm. sanering tilkommer ny eier/kjøper.

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med radiatorer som oppvarmes fra intern oljefyr. Fyring med olje er ikke lenger lov, og denne løsningen må endres.

Det er elektriske varmekabler på badet.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 900 000

Kommunale avgifter

Kr 15 865

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig.

Oppgitt sum kan være noe lav, grunnet forbruk på eiendommen.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 661 940

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 647 758

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, m.m.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank 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 131, bruksnummer 41 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:

3209/131/41:

17.10.1961 - Dokumentnr: 4175 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:131 Bnr:10

19.12.1984 - Dokumentnr: 990011 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr.131/46 og 64.

01.01.2020 - Dokumentnr: 379262 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0235 Gnr:131 Bnr:41

01.01.2024 - Dokumentnr: 228500 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3033 Gnr:131 Bnr:41

Heftelsene omhandler registrering av grunnen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eneboligen, datert 17.11.1965.

Det foreligger godkjente byggetegninger for boligen, datert 22.06.1964.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.11.1965.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til offentlig vei.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Hoveddel av eiendommen er ikke regulert. Deler av eiendommen er regulert til vegareal i reguleringsplan for "Omkjøringsveg Jessheim" med bestemmelser. Vedtatt 18.06.2019.

Avsatt i kommuneplanen til nåværende boligbebyggelse. Vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplanen for Jessheim sørøst til nåværende boligbebyggelse.
Vedtatt 15.06.2015.

Eiendommen grenser inntil reguleringsplan for "Langelandsfjellet". Vedtatt 04.12.2000.

Byplanen er under rullering. Se kommunens hjemmesider for mer informasjon.

Eiendommen ligger i rød støysone i forbindelse med motorveg, og gul støysone ifm. jernbanen.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

147 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 900 000,00))

166 640,- (Omkostninger totalt)

6 066 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 166 640

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Forretningsfører informasjon
Kommunale opplysninger

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring på bakgrunn av vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7 700,-. Utleggene omfatter pantedokument m/urådighet, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Knut Magnus Betten
Eiendomsmegler MNEF
knut.magnus.betten@aktiv.no
Tlf: 901 00 721

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Ansvarlig megler

Knut Magnus Betten
Eiendomsmegler MNEF
knut.magnus.betten@aktiv.no
Tlf: 901 00 721

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, Trondheimsvegen 86
2050 Jessheim
Tlf: 638 55 000

Salgsoppgavedato

06.09.2024

Vedlegg

Nabolagsprofil

Gamle Trondheimsveg 58 - Nabolaget Allergodt/Brinken - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Storhagen Linje 426	9 min 🚶 0.6 km
🚗 Jessheim stasjon Linje R13, R13x	25 min 🚶 1.8 km
✈ Oslo Gardermoen	8 min 🚗

Skoler

Døli skole (1-7 kl.) 406 elever, 20 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 15 klasser	25 min 🚶 1.9 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 14 klasser	6 min 🚗 2.6 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	7 min 🚗 3.4 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	4 min 🚗 2.5 km
Hoppensprett vgs Jessheim	7 min 🚗

«Sentralt til "byen" Jessheim, kort vei til Jessheim-marka.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

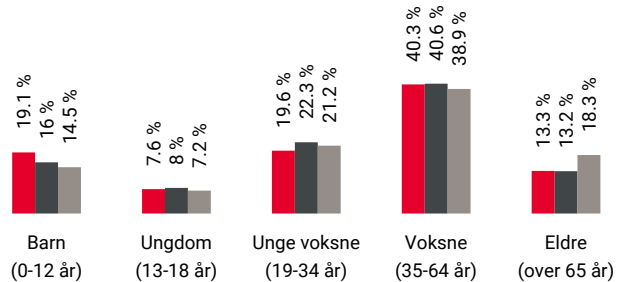
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Allergodt/Brinken	2 285	951
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Døli barnehage (0-5 år) 52 barn	15 min 🚶 1.1 km
Verkensveien barnehage (0-5 år) 50 barn	21 min 🚶 1.6 km
Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år) 78 barn	23 min 🚶 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Byporten Jessheim	10 min 🚶
Meny Jessheim PostNord	24 min 🚶 1.8 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

Sport

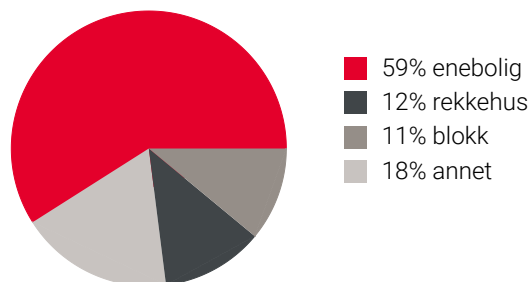
 Døli skole 15 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.1 km

 Allergot ungdomsskole 25 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.9 km

 EVO Jessheim 10 min 

 Fresh Fitness Jessheim 4 min 

Boligmasse

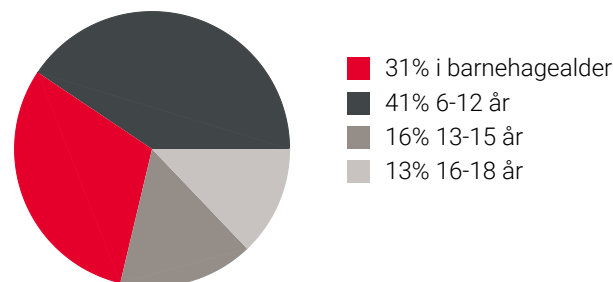


Varer/Tjenester

 Jessheim Storsenter 23 min 

 Vitusapotek Gotaasgården Jessheim 22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

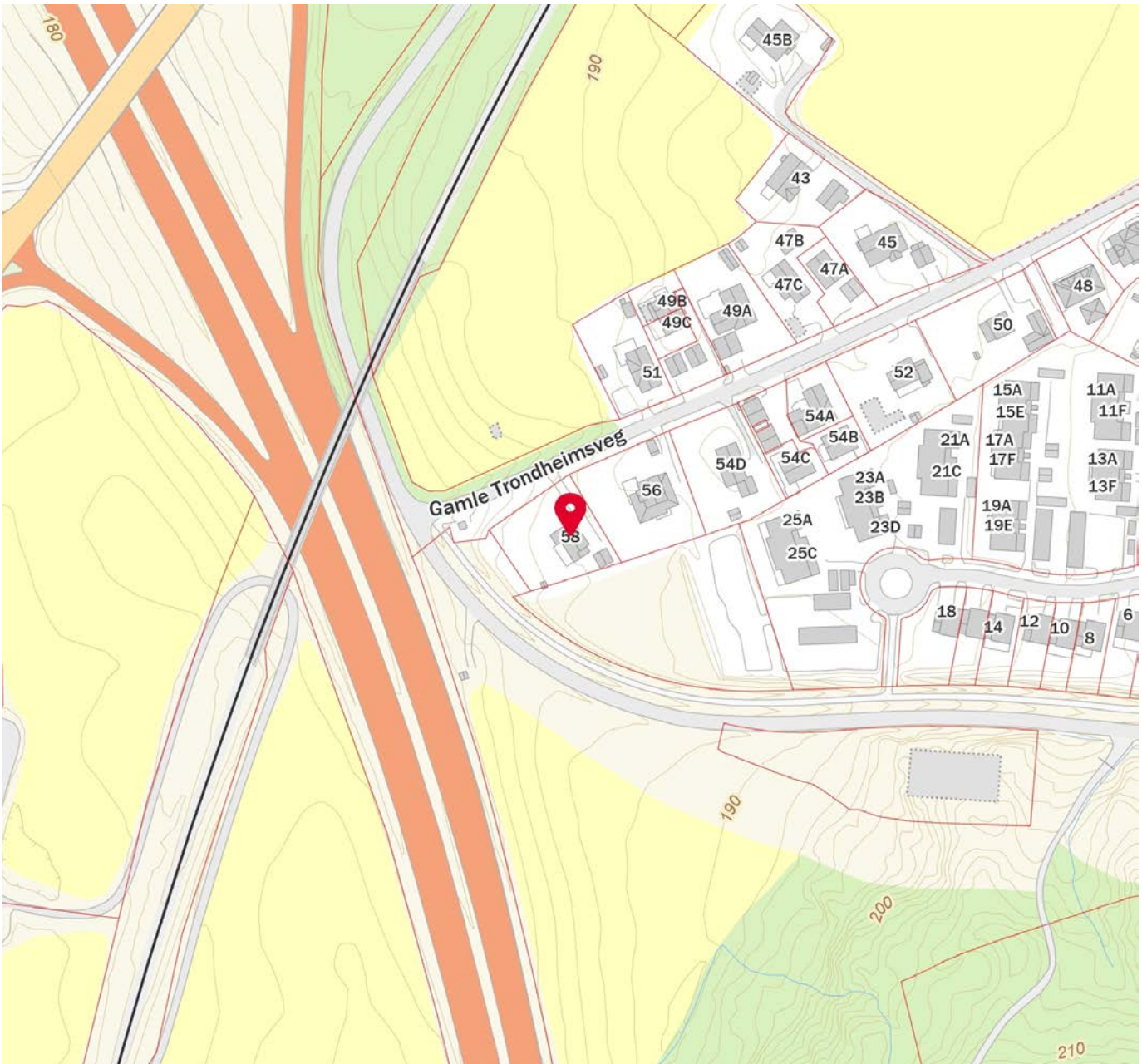
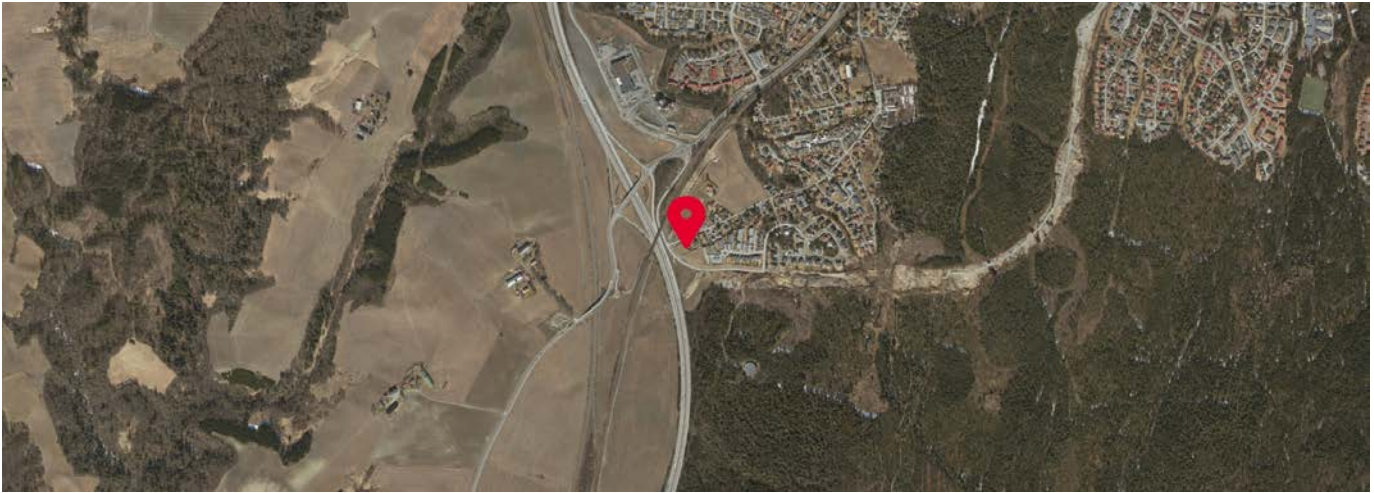


0% 43%





 Allergot/Brinken
 Jessheim
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Gamle Trondheimsveg 58, 2053 JESSHEIM
 ULLENSAKER kommune
 # gnr. 131, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 19.08.2024

Rapportdato: 30.08.2024

Oppdragsnr.: 21739-1294

Referansenummer: ZD6914

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Vår ref: Eirik Kalheim



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med et plan over kjeller fra 1964. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.

Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.

Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp renner og beslag i sort lakkert stål.

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

Konstruksjonen har ukjent oppbygning og loftet er ikke inspisert da det ikke er mulig å åpne luken på befaringsdagen.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malt terrasstedør i tre med 2-lags glass.

Terrasse er bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.

Terrassen har to deler hvor den ene er på mark og den andre delen ligger over terreng.

Trerekkverket på denne delen er målt til ca. 80cm.

Terrassen er målt til ca. 20m².

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv har laminat og parkett.

Innvendige vegger har malte overflater, malte panelplater og tapet.

Innvenning tak har malt overflate og malt panel. Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Boligen har mursteinspipe.

Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da alle vegger mot terreng er av mur/betong.

Boligen har malt tretrapp.

Boligen har malte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Veggene har fliser. Systemhimling i tak.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ikke konstatert fall mot sluk.

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende kjøkken bak dusjsonen. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert oljefyr.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har skjult anlegg med automatsikringer.

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra ukjent årstall.
Bygningen har betonggrunnmur.
Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1964. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1964. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1964.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1. etasje:

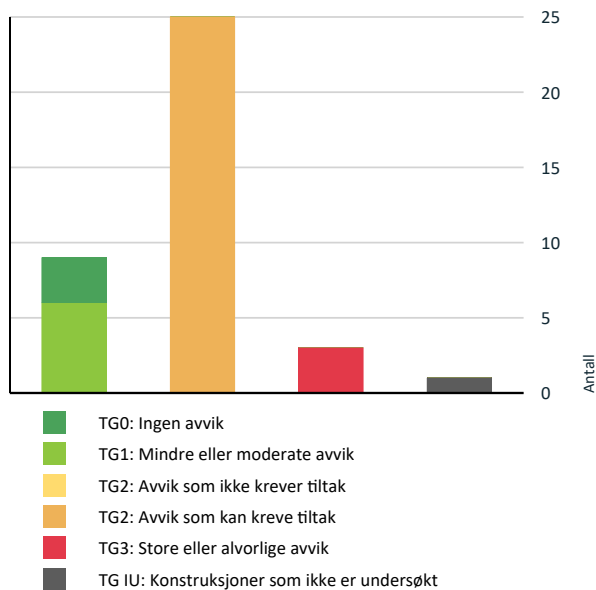
Dagens inngangsparti er innebygget mot at det ut i fra fremviste tegninger var åpent. Dette er en søknadspliktig bruksendring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for denne bruksendringen.

Kjeller:

Det ser ut til at det kun er vaskerommet som tidligere har vært hoveddel. Idag er hele kjelleren innredet som hoveddel. Det er ikke fremlagt noen dokumenter som tilsier at slik bruksendring er godkjent.

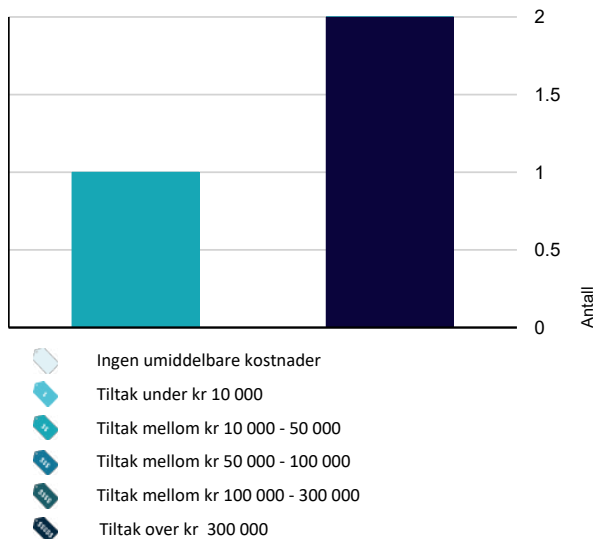
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke nevnt noen årstall for bygningsdeler i forbindelse med denne rapporten. Disse bygningsdelene er derfor satt med ukjent årstall eller byggeår.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Det registreres avskaling på yttervegger i murpuss. Rommet har et eldre støpejernssluk. Det er prekker i gulvfliser ved sluk. Manglende flis under toalett. Utover dette er det ikke registrert bruk av godkjent tettesjikt på rommet.

På bakgrunn av disse avvikene, kan det ikke gis noen garanti for rommets funksjon.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dreneringen har nådd sin levetid og det er observert symptomer på svekket funksjon på vegger mot terreng i kjelleren.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det opplyses om at dette ikke er utført.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utover dette registreres det mosegroing på taket.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler utover dette feiestige på taket.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Vindskibord er værslitte.

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

Det er avvik:

Tilstandsgraden gis da slike konstruksjoner er skadeutsatte.

! Utvendig > Kjellervinduer/stort stuevindu [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduene har nådd sin levetid. Utover dette registreres det spredte råteskader og værslitasje i karmen.

! Utvendig > Vinduer - 2008 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres merke- og sår på enkelte vinduers innvendig side.

! Utvendig > Ytterdør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres skader og slitasje i døren over det som er forventet.

! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres høy grad av slitasje og værslitasje på terrassen og rekkverk. Det registreres også svikt på deler av terrassen på mark.

Rekkverkshøyden er målt til 80cm og er lavere enn kravet på byggemeldingstidspunkt.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres knirk i enkelte gulvoverflater. Enkelte overflater er av eldre dato og har oppgraderingsbehov. Det er registrert gjenstående arbeider flere steder i boligen, spesielt knyttet til listverk.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Avviket i dette punktet må sees i sammenheng med punkt om drenering.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler utover dette rekkverk i deler i trappen.

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

Det er avvik:

Dører i kjelleren har en del slitasje i tillegg til elde.

Dører i 1. etasje fremstår uten avvik.

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

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Himlingsplate i hjørnet mot gang ved dør har fuktmerker.

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

Det er avvik:

Rommet har ikke fall til sluk.

Flisfuger i dusjsonen trenger oppgradering.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

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

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
Det er avvik:

Håndtak på dusjvegg er skadet/løst.

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres enkelte skader i benkeskap etter montering av bein.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det bemerkes at det er ukjent om anlegget er i drift, eller om det foreligger krav om det ikke kan brukes i forbindelse med krav om sanering av oljetank.

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Boligen har skjult anlegg med automatsikringer.

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utover dette registreres det mosegroing på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taket må renses for mose for å optimalisere levetiden.

Nedløp og beslag

Nedløp renner og beslag i sort lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler utover dette feiestige på taket.

Konsekvens/tiltak

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

Feiestige anbefales etablert.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Vindskibord er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindskibord bør skiftes.

Det er ikke krav om utbedring av lufting opp til dagens krav.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Konstruksjonen har ukjent oppbygning og loftet er ikke inspisert da det ikke er mulig å åpne luken på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden gis da slike konstruksjoner er skadeutsatte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av loftet når dette er tilgjengelig for inspeksjon.

Kjellervinduer/stort stuevindu

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har nådd sin levetid. Utover dette registreres det spredte råteskader og værslitasje i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer må skiftes.

Vinduer - 2008

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres merke- og sår på enkelte vinduers innvendig side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trolig kan avviket lukkes med overflatebehandling.

Ytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skader og slitasje i døren over det som er forventet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at døren må skiftes for å lukke avviket.

! TG 1 Terrassedør

Bygningen har malt terrassedør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Terrasse

Terrasse er bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord. Terrassen har to deler hvor den ene er på mark og den andre delen ligger over terreng. Trekkverket på denne delen er målt til ca. 80cm. Terrassen er målt til ca. 20m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres høy grad av slitasje og værslitasje på terrassen og rekkverk. Det registreres også svikt på deler av terrassen på mark. Rekkverkshøyden er målt til 80cm og er lavere enn kravet på byggemeldingstidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke dette avviket må trolig terrassen skiftes.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige gulv har laminat og parkett. Innvendige vegger har malte overflater, malte panelplater og tapet. Innvendig tak har malt overflate og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres knirk i enkelte gulvoverflater. Enkelte overflater er av eldre dato og har oppgraderingsbehov. Det er registrert gjenstående arbeider flere steder i boligen, spesielt knyttet til listverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke dette avviket må det påregnes ferdigstilling og oppgradering av enkelte overflater. Det bemerkes likevel at store deler av overflatene er oppusset.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stuen måles det et totalt avvik i rommet på 12mm, og 6mm over en avstand på 2 meter. Ved enkel nivellering av kjellerstuen måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da alle vegger mot terreng er av mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Avviket i dette punktet må sees i sammenheng med punkt om drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Det mangler utover dette rekkverk i deler i trappen.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverk må etableres der det mangler.

📍 TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører i kjelleren har en del slitasje i tillegg til elde.

Dører i 1. etasje fremstår uten avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke dette avviket må dørene skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Systemhimling i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Himlingsplate i hjørnet mot gang ved dør har fuktmerker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Platen må skiftes.

Nærmere undersøkelser anbefales for å undersøke om avviket eventuelt gjelder for flere plater.



1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ikke konstatert fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ikke fall til sluk.

Flisfuger i dusjsonen trenger oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må opprettes et fall mot sluk

Flusfuger har begynt å bli slitt bort.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

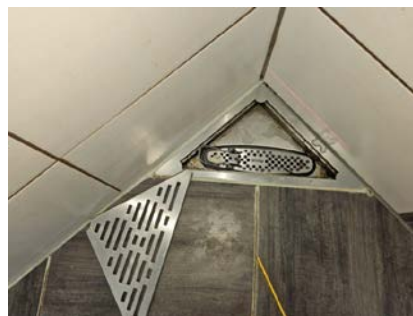
Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er avvik:

Håndtak på dusjvegg er skadet/løst.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Håndtak på dusjhjørne må festes/byttes.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

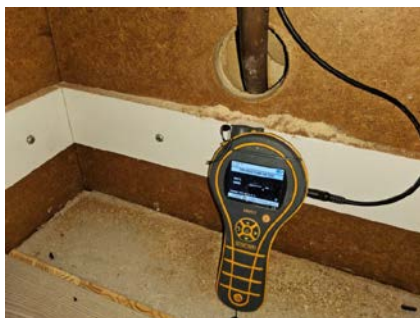
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende kjøkken bak dusjonen. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.



KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres avskaling på yttervegger i murpuss.

Rommet har et eldre støpejernssluk.

Det er prekker i gulvfliser ved sluk.

Manglende flis under toalett.

Utover dette er det ikke registrert bruk av godkjent tettesjikt på rommet.

På bakgrunn av disse avvikene, kan det ikke gis noen garanti for rommets funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

KJELLER > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte skader i benkeskap etter montering av bein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at skapet må skiftes for å lukke avviket.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmesentral

Det er installert oljefyr.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det bemerkes at det er ukjent om anlegget er i drift, eller om det foreligger krav om det ikke kan brukes i forbindelse med krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser vedr. om det foreligger fringsforbud.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har skjult anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ikke besvart.
7. Har det vært brann, brannliløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ikke besvart.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen har nådd sin levetid og det er observert symptomer på svekket funksjon på vegger mot terreng i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av drenering må påregnes i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrenghorhold

Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1964. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1964. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1964.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det opplyses om at dette ikke er utført.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Gasjen er bygget med veggkonstruksjon av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Taket er et saltak teknet med metallplater.

Garasjen er delt opp i 2 rom, hvor det ene er garasje og det andre er bod/verksted.

Til garasjen er det to manuelle vippeporter av tre.

Den generelle tilstanden til garasjen tilsier at det er større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	92			92	20
Kjeller	74			74	
SUM	166				20
SUM BRA	166				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje:

Dagens inngangsparti er innebygget mot at det ut i fra fremviste tegninger var åpent. Dette er en søknadspliktig bruksendring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for denne bruksendringen.

Kjeller:

Det ser ut til at det kun er vaskerommet som tidligere har vært hovedel. Idag er hele kjelleren innredet som hovedel. Det er ikke fremlagt noen dokumenter som tilsier at slik bruksendring er godkjent.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Rommene i kjelleren tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate eller rømning. Det er ukjent om de er godkjent for for varig opphold.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	158	8
Garasje	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2024	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Kenneth Sørli	Takstfullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	131	41		0	815 m ²	Brev fra Ullensaker kommune	Eiet

Adresse

Gamle Trondheimsveg 58

Hjemmelshaver

Skogmo Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et barnevennlig område med kort avstand til skog og mark.
Nærhet til Jessheim sentrum med det meste innen servicetilbud, idretts- og kulturtilbud.
Skole og barnehage samt offentlig kommunikasjon i nærområdet.
Ca. 9 minutter til Oslo Lufthavn og ca. 23 minutter til Lillestrøm.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesmerknninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger

Det er ikke gitt noen opplysninger ved utarbeidelse av denne rapporten.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med radiatorer som oppvarmes fra intern oljefyr.
Det er elektriske varmekabler på badet.

Byggemåte

Boligen er etablert med grunnmur av leca.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med tømmermannspanel.
Taket er et saltak tekket med takstein.
Etasjeskiller av betong.
Vinder med 2-lags isolerglass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Godkjente byggetegninger	26.08.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	26.08.2024		Finnes ikke	1	Nei
Eier	29.08.2024	Har gitt opplysninger om boligen	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi		Offentlig informasjon	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZD6914>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Bankenes boligmegler AS

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

Saksnr.:

Deres ref.:
1208240112

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
26.08.2024

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 131 BNR: 41 SNR:

Forespørsel datert: 30.07.2024.

Eiendom

- Oppgitt areal i matrikkelen 1283,8 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 matrikkelbrev 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:

- Deler av eiendommen er regulert til vegareal i reguleringsplan for «Omkjøringsveg Jessheim» m/best. vedtatt 18.06.2019. Resterende er uregulert.

Endringer:

- Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim sørøst til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 15.06.2015.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Langelandsfjellet» vedtatt 04.12.2000.

STØYFORHOLD:

- Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.
- Er berørt av rød støysone for veg og gul for 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. Formannskapetets 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:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp. | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik. | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Vannmåler er installert. | <input checked="" type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2024 er kr. 15865,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1964.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt..

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Har ferdigattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest. |
| <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke midlertidig bruksattest. |

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

ANDRE MERKNADER:

Kommunedelplanen for Jessheim (Byplan) er under rulling se kommunens nettsider. Rulling av Byplan Jessheim 2050 (Ullensaker.kommune.no)

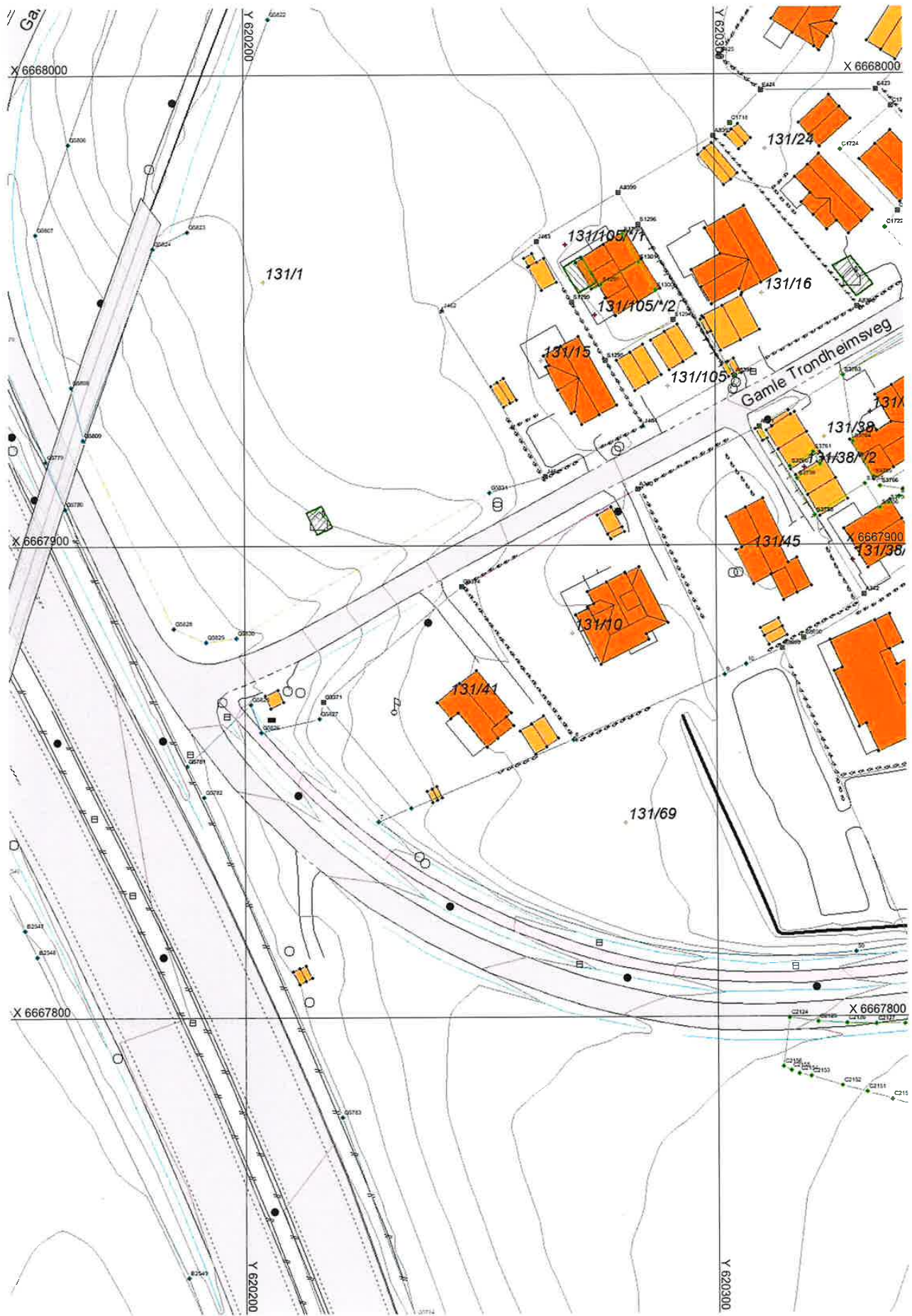
Med hilsen

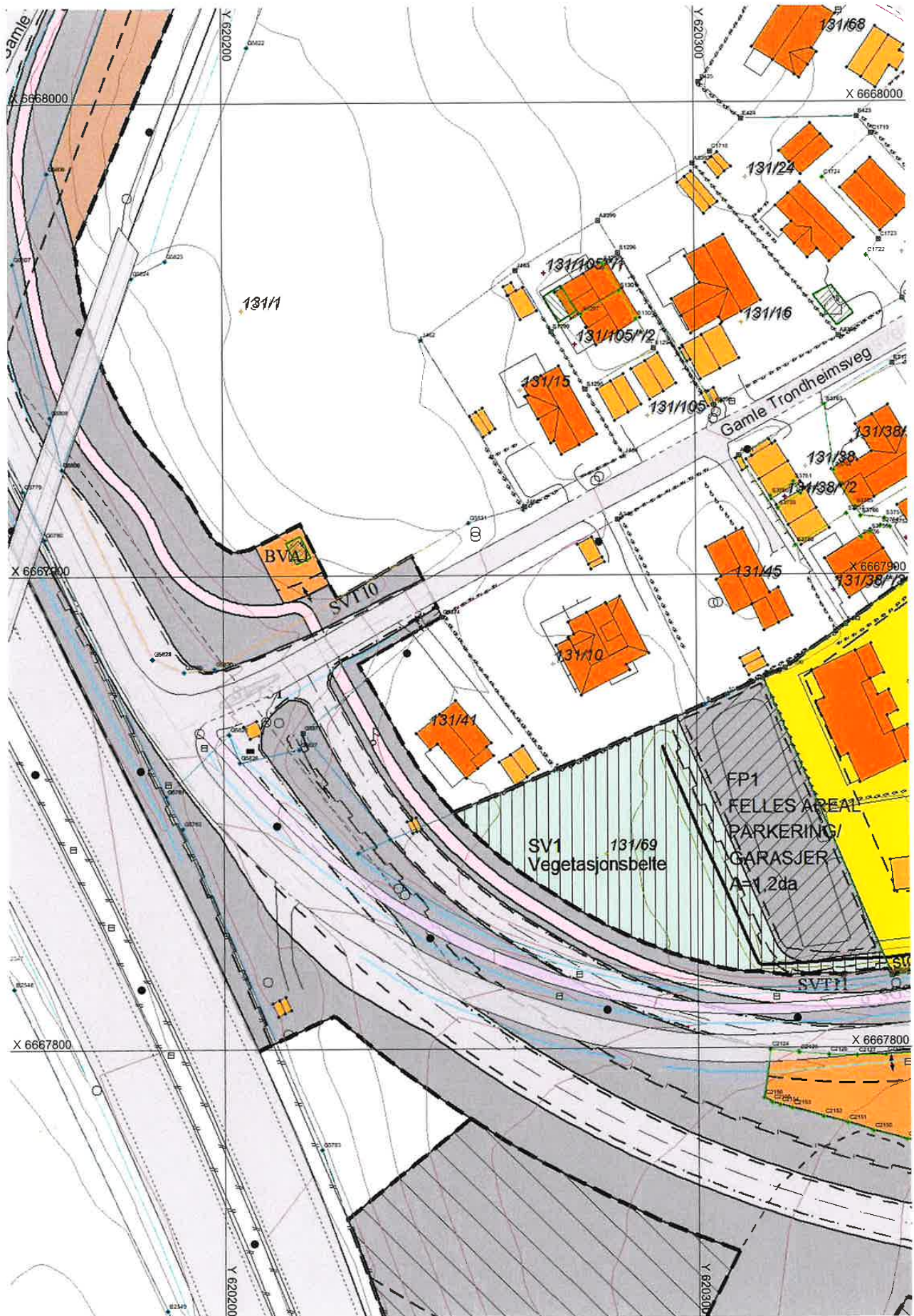


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsbestemmelser.
<input type="checkbox"/>	Bebyggelsesplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanbestemmelser.
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelbrev.
<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest.
<input type="checkbox"/>	Midlertidig bruksattest.
<input checked="" type="checkbox"/>	Eiendomskart.
<input checked="" type="checkbox"/>	VA-kart.
<input type="checkbox"/>	Støykart.





0802120009U11922383

Ullensaker kommune

INGENIØRKONTORET

TELEFONER: 1122 - 1385

POSTBOKS 134

Jnr.: 1418/65/SR/JR

JESSHEIM, 17. november 1965

Herr Hans Thoresen

JESSHEIM

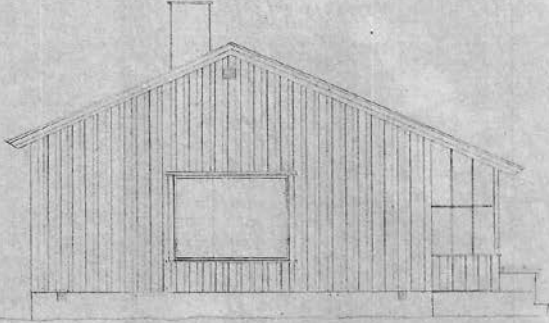
Ferdigattest for enebolig oppført på eiendommen "Fjell-
fritt" g.nr. 131 b.nr. 41, Ullensaker.

Etter beforing 15/9-65 meddeles herved ferdigattest for
ovennevnte enebolig.

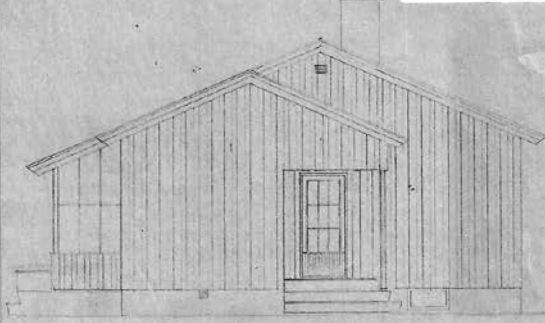
S. Ekkeren

Bygn.kontr.

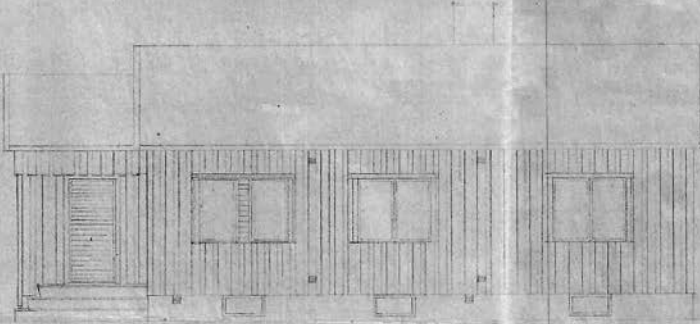
Gjenpart til ansvarshavende bygmester Kåre Jensen, Jessheim



Facade mot vest



Facade mot øst



Facade mot nord

Godkjent av
Utkastet bygningråd
den 28/6 54
Skrift 94/64

Væstinghus for
Her. Haas Thoresen
Mar 1950
Jæstheim der 9/6-57
K. Jensen



Dalan Advokatfirma Da
Postboks 1214 Vika
0110 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

24/5803 - 8

Saksbehandler:

Kirsten Bekkevold

Dato:

29.08.2024

Vedtak om deling - Gnr 131 bnr 41 - Gamle Trondheimsveg 58 - Deling av grunneiendom

Tiltak: Deling av grunneiendom
Byggested: Gbnr: 131/41 Gamle Trondheimsveg 58
Tiltakshaver: Dalan Advokatfirma Da

Vedtak

Søknad om deling av grunneiendom etter plan- og bygningsloven, mottatt komplett for behandling 27.06.2024, godkjennes.

Tillatelsen omfatter: Deling av grunneiendom

SAKSOPPLYSNINGER

Deleplan

Eiendommen deles i henhold til innsendt deleplan/kart, bilag 1 til søknad mottatt 27.06.2024, og med eventuelle tilpasninger under oppmålingsforretningen.

Fradelingen gjennomføres i henhold til plangrensen i reguleringsplan for *Omkjøringsveg Jessheim*.

Et areal på 469 m² fradeles fra eiendom gbnr. 131/41. Arealet som fradeles skal senere sammenføres med veiarealet til omkjøringsvegen.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med bestemmelser for *Omkjøringsveg Jessheim* – vedtatt 18.06.2019. Arealet som fradeles er regulert til offentlig veganlegg – kjøreveg, gang- og sykkelveg og annen veggrunn – tekniske anlegg.

Nabovarsel

Naboer/gjenboere er varslet. Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Postadresse
Postboks 470
2051 JESSHEIM

Besøksadresse
Furusethgata 12
2050 JESSHEIM

Telefon
+47 66 10 80 00

Kontonr.
3207.31.93655
Org.nr.
933 649 768

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

Adkomst

Fradelingen innebærer ikke endret adkomst på avgivereiendom. Avgivereiendommen har regulert adkomst via Gamle Trondheimsveg.

Forutsetninger i henhold til lovverket

- Du må be om oppmålingsforretning innen 3 år etter at tillatelsen til fradeling ble gitt. Hvis du ikke gjør det, vil tillatelsen til fradeling bli trukket tilbake. Dette gjelder også dersom matrikkelføring er i strid med lov om egedomsregistrering, jf. plan- og bygningslova § 21-9 (4).
- I tilfeller der det foreligger urådighet på eiendommen/parsellen som skal fradeles må det gis skriftlig samtykke fra urådighetshaver før fradelingen. Oppmålingsforretningen stopper til dette foreligger.

Gebyr

For kommunens behandling av søknad etter plan- og bygningsloven ilegges gebyr i henhold til enhver tid gjeldende betalingsregulativ, jf. pbl § 33-1. Fastsettelse av gebyr i den enkelte sak er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages. Faktura ettersendes.

Gebyr for gjennomføring av oppmålingsforretning kommer i tillegg.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages i medhold av pbl § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket er mottatt. Eventuell klage sendes postmottak@ullensaker.kommune.no, eller Ullensaker kommune, pb. 470, 2051 Jessheim. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket på bakgrunn av en klage, sendes klagen videre til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Videre saksbehandling

Etter at klagefristen er utgått har kommunen 16 ukers frist på å gjennomføre oppmålingsforretning, jf. Matrikkelforskriften § 18. Tidsfristen løper ikke i perioden 1. november til 1. mai, jf. forskrift om unntak fra tidsfrister i saker som krever oppmålingsforretning. Kommunen utfører likevel oppmålingsforretning uten ugrunnet opphold dersom de klimatiske forholdene ligger til rette for det.

Med hilsen

Kirsten Bekkevold
rådgiver

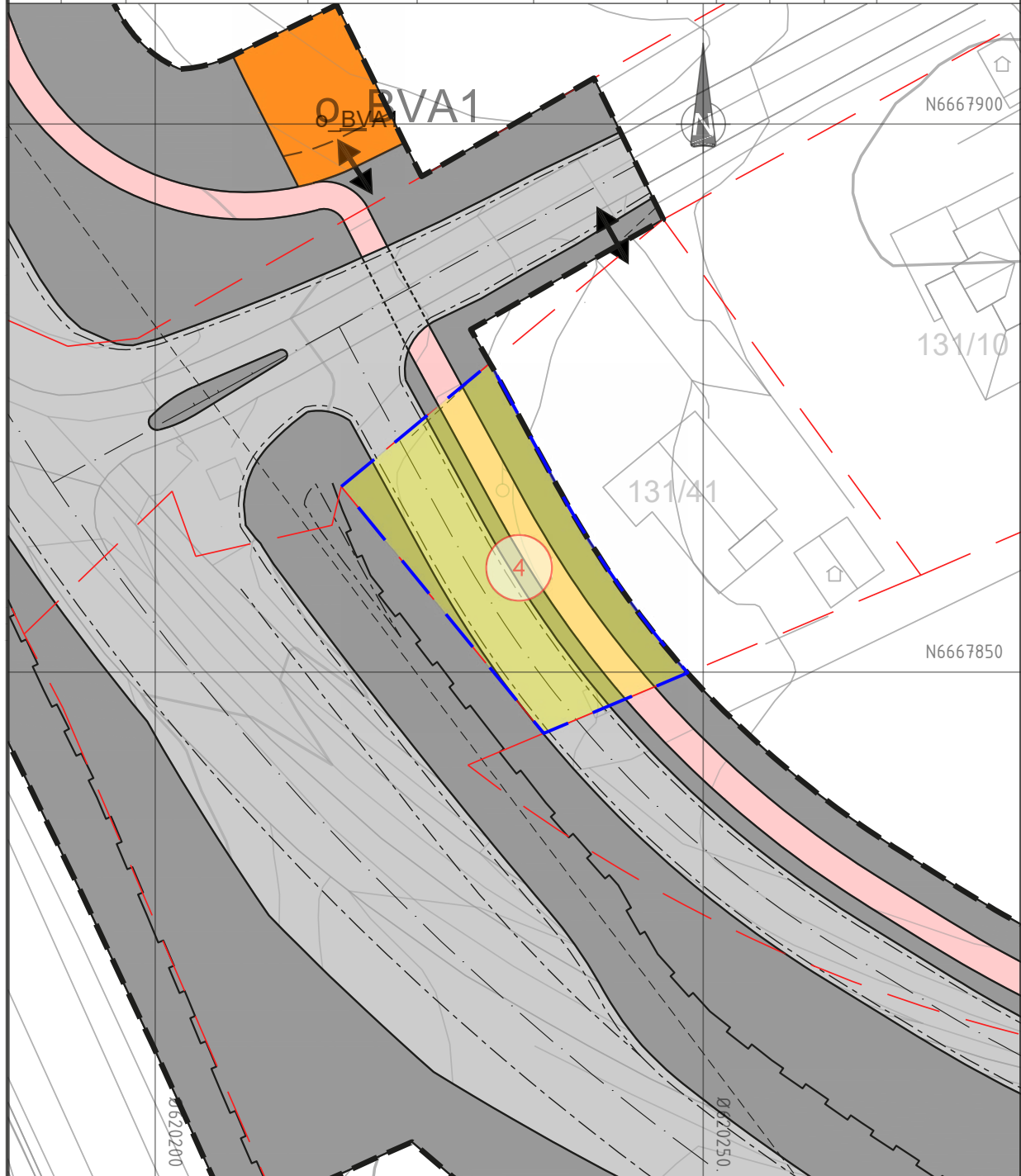
Anne Charlotte Ruud
avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Fakturagrunnlag - Gnr 131 bnr 41 - Gamle Trondheimsveg 58 - Deling av grunneiendom

Takst nr	Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Adresse	Postadresse	Eiendomsadresse	Areal over føres				Merknad
4	131/41	SKOGMO EIENDOM AS	GAMLE TRONDHEIMS VEG 58	2053 JESSHEIM	Gamle Trondheimsveg 58	469				



Tegnforklaring

- Arealoverføres
- Ny eiendomsgrænse
- Eksisterende eiendomsgrænse
- 4 Takstnummer

Rev.	Revisjonen gjelder	Tegnet	Kontr.	Godkjent	Dato
					16.11.2023
	Oppdragsgiver	Tegnet	SLJ		
	Skogmo eiendom as	Kontr.	MBJ		
		Godkjent	CH		
	416 - Omkjøringsveg Jessheim	Prosjektnummer	1818		
		Arkivreferanse			
		Erstatn. for			
		Målestokk	1:500		
		Arkformat	A4		
		koordinatsystem	Euref89UTMzone32_NK2011		
		Tegning nr.	W004		
		Rev.			

Envidan AS
Elvarheimgata 10B, 2409 ELVERUM
www.envidan.no



ØVRE ROMERIKE
**BRANN OG
REDNING**

SKOGMO EIENDOM AS
Finstadhagan 17
1930 AURSKOG

Saksnummer	1501643
Dokumentdato	24.10.2023
Kontrolldato	24.10.2023
Saksbehandler	Anders Husmo
Gnr/bnr.	131/41
Adresse	Gamle Trondheimsveg 58
Leilighet	H0101

Tilsynsrapport med avvik

: Gamle Trondheimsveg 58, bruksenhet H0101, 2053

Adresse JESSHEIM

Gbnr: 131/41

Øvre Romerike brann og redning varslet forebyggende tilsyn/feiling ved ditt fyringsanlegg den 24.10.2023. Formålet var å vurdere forhold ved fyringsanlegget som har betydning for din brannsikkerhet. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom eller bygning er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade. Dette ble ikke gjennomført grunnet følgende avvik:

I tråd med forskrift om brannforebygging er Øvre Romerike brann og redning IKS sine lovpålagte tjenester om boligtilsyn og feiling risikobasert. Det betyr at vi bestemmer frekvens på tilsyn og feiling, ut fra kriterier som type skorstein, ildsted, fyringsmønster og sotmengde.

Disse var til stede ved tilsynet:

For eier:

Leietaker

Fra brannvesenet:

Anders Husmo

Avvik

Følgende avvik ble avdekket:

Avvik 1

Skorstein er ikke forskriftsmessig utført.

Hjemmel:

Forskrift om brannforebygging § 6

Kommentar:

Sotluke har for liten avstand til gulv. Avstand fra sotluke til gulv skal være minst 30 cm.

Avvik 2

Ildsted er ikke forskriftsmessig utført.

Hjemmel:

Forskrift om brannforebygging § 6

Kommentar:

Plate under ildsted mangler. Krav til gulvplate finnes i ildstedets monteringsveiledning. For eldre ildsteder henvises det til

ORBRANN.NO

Post-/besøksadresse

Industrivegen 28
2069 Jessheim

Kontakt:

Forebyggende@orbrann.no
+47 478 84 300

Org. nr.

NO 987 61 5516 MVA

Side 1 av 3

de generelle ildstedsreglene, som bl.a. beskriver at platen skal nå minst 30 cm foran ildstedet og under hele.

Avvik 3

Ikke tilfredsstillende atkomst for feiing.

Hjemmel:

Forskrift om brannforebygging § 6

Kommentar:

Takstige mangler helt frem til det ene løpet. Typegodkjent takstige eller produkt med tilsvarende egenskaper må monteres. Helt frem til skorsteinen, feiing skal kunne utføres stående i taksikring.

Avvik 4

Manglende vedlikehold av ildsted.

Hjemmel:

Forskrift om brannforebygging § 6

Kommentar:

Utette gjennomføringer fra fyrrom. Fyrrom skal utgjøre en egen branncelle. Krav til utførelse av branncellen vil avhenge av typen brensel som benyttes i fyrkjelen.

Avvik 5

Rom for oppstilling av fyringsanlegg er ikke forskriftsmessig utført.

Hjemmel:

Forskrift om brannforebygging § 5

Kommentar:

Oljetanker som ikke er i bruk skal saneres.

Anmerkninger:

Anmerkninger er forhold som tilsynsetaten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik. Du trenger ikke å gi oss tilbakemelding på anmerkninger.

Anmerkning 1

Boenheten har ikke tilfredsstillende utstyr for detektering og varsling av brann. Det skal være minst en røykvarsler i hver etasje som dekker kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Røykvarslere må være plassert slik at den høres godt inne i alle oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. FG godkjent brannvarslingsanlegg er alternativ til påbudte røykvarslere.

Anmerkning 2

Slokkeutstyr pulver er ikke forskriftsmessig vedlikeholdt. Vedlikeholdsintervallet for pulverapparater er 10 år, mens det er 5 år for skumapparater.

Hva må du gjøre?

Du må sende oss en skriftlig tilbakemelding på epost: Forebyggende@orbrann.no, merket med saksnummer 1501643, eller brev med fremdriftsplan innen **23.12.2023**, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 33, som beskriver:

- hvordan du vil rette avvik
- dato for når avvik skal være rettet

Dersom du ikke sender oss tilbakemelding innen fristen, kan vi

- kreve at du retter avvikene innen en frist fastsatt av oss
- nekte deg å bruke fyringsanlegget

Vi opplyser om at denne rapporten ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i din bolig.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med Øvre Romerike brann og redning IKS på telefon 478 84 300 eller epost Forebyggende@orbrann.no, dersom dere har spørsmål. *Husk å merke epost med saksnummer 1501643.*

Med hilsen

Øvre Romerike brann og redning

Anders Husmo

Brannforebygger/Feiersvenn

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**



I Aurskog Sparebank har vi hjerte for kundene, det lokale næringslivet og gode lokalsamfunn.

Hos Petter, Torill, Wenche, Laila, Mari, Kristin, Kim, Lars Roar og Tormod får du personlig og god rådgivning tilpasset ditt behov og din økonomi.

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

Velkommen til en hyggelig prat i Trondheimsvegen 84 på Jessheim.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Gamle Trondheimsveg 58
2053 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Knut Magnus Betten

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre