

aktiv.



Furubakken 7 B, 2040 KLØFTA

Lyst og fint rekkehus over to plan med carport til to biler, sportsbod og balkong - meget barnevennlig beliggenhet!



Eiendomsmegler MNEF

Ann Kristin Hoset

Mobil 980 85 692
E-post ann.kristin.hoset@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 107 600,-
Total ink omk.: Kr 4 357 600,-
Felleskostn.: Kr 2 080,-
Selger: Hans Willy Kaspersen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 90/95 kvm
Tomtstr.: 1913 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 81
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1208250169

Lyst rekkehus over to plan med carport til to biler, sportsbod og balkong!

Velkommen til Furubakken 7 B!

En fin rekkehusbolig over to plan. Boligen inneholder entre med flislagt gulv, gang, bod, lys og hyggelig stue med vedovn, fint kjøkken med god skap- og benkeplass, tre gode soverom, flislagt bad med gulvvarme og innvendig bod/teknisk rom. Det er utgang fra stuen til balkong på ca 5 kvm.

Det medfølger carport under bygget, med plass til to biler i lengden, samt bod med reoler i bakkant.

Boligen ligger på det nyere boligfeltet Borgen Vest. Herfra er det gangavstand til marka, skole, idrettsanlegg og flere barnehager. Det er ca 6 km til Kløfta der det blant annet er kjøpesenter, dagligvarebutikker og togstasjon, og ca 8 km til Jessheim hvor du har de fleste øvrige servicetilbud, samt ungdomsskole og videregående skole. Meget barnevennlig og kort vei til E6.



Innhold

Velkommen2
Plantegning26
Om eiendommen29
Nabolagsprofil.....40
Tilstandsrapport.....43
Egenerklæring65
Forbrukerinformasjon86
Budskjema87



Fasade med balkong, samt carport
under.



Det er utgang fra stuen til fin balkong
på ca 5 kvm.



Velkommen til Furubakken 7 B! Et lys
og trivelig rekkehus over to etasjer.



Fint og praktisk kjøkken med god skap-
og benkeplass.



Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Det er montert backsplash bak kokesonen.



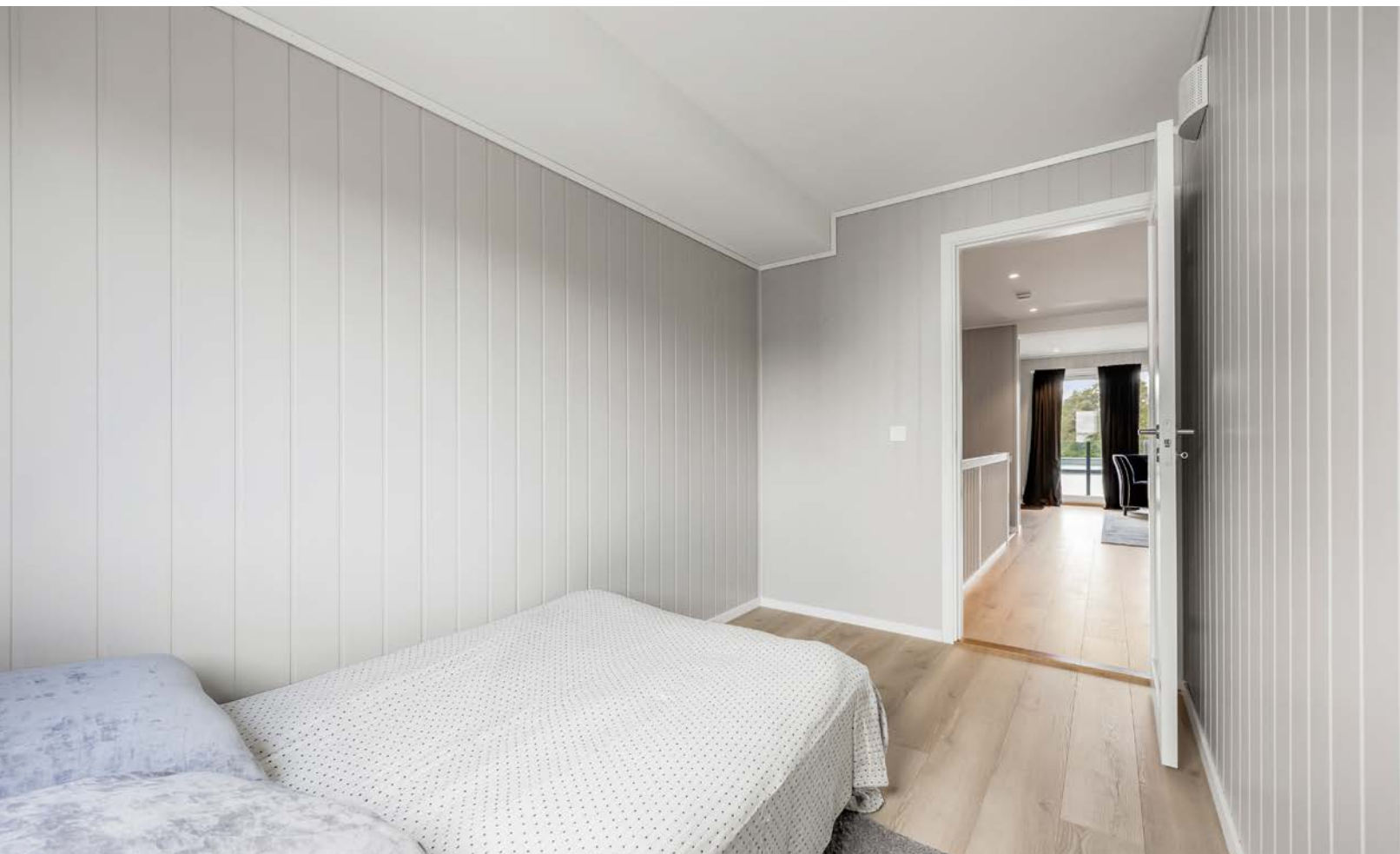
Spiseplass utenfor kjøkken.

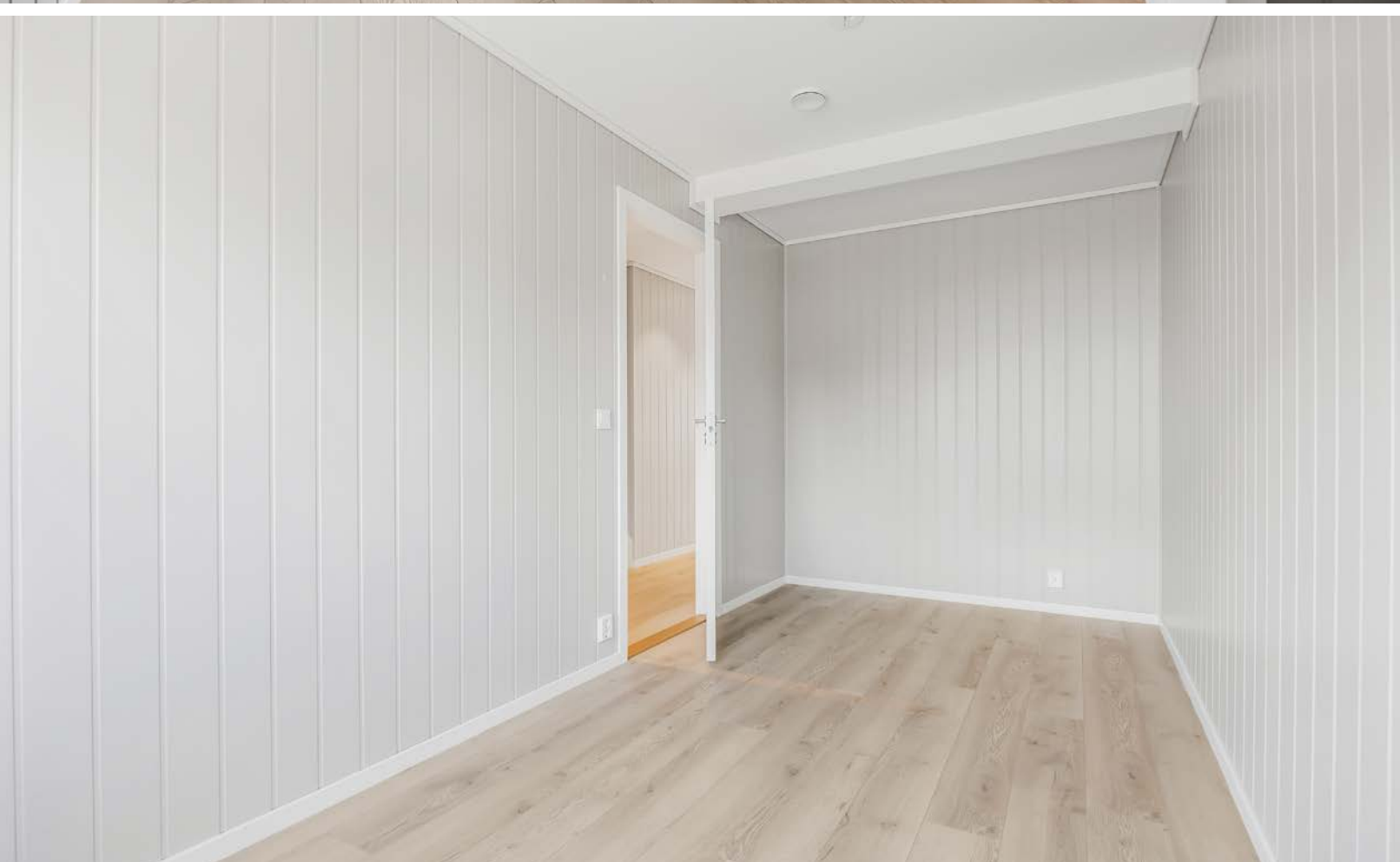


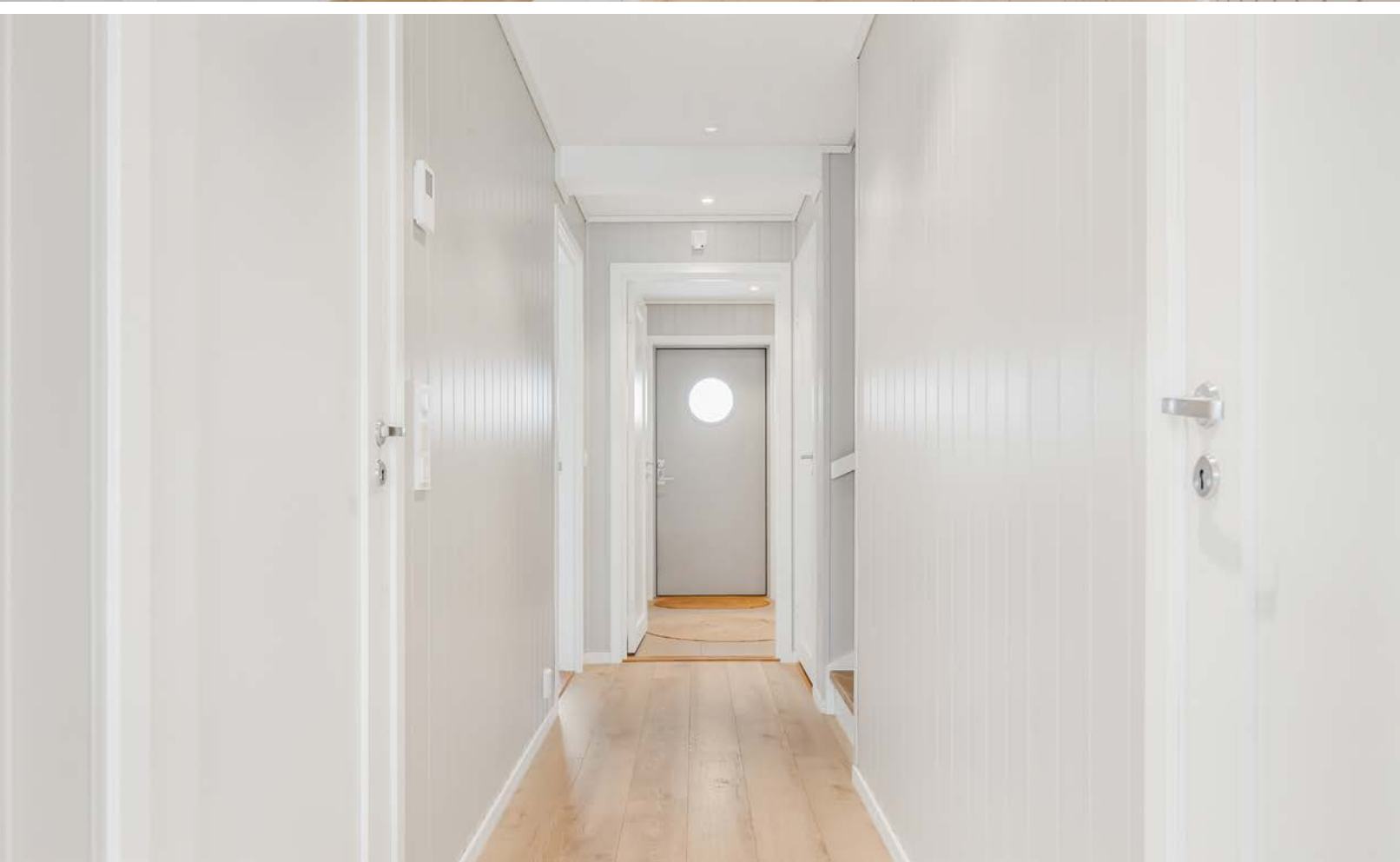
I stuen er det peisovn for vedfyring, samt store vindusflater som gir gode lysforhold.



Det er utstrakt bruk av downlights i
himlinger i boligen.



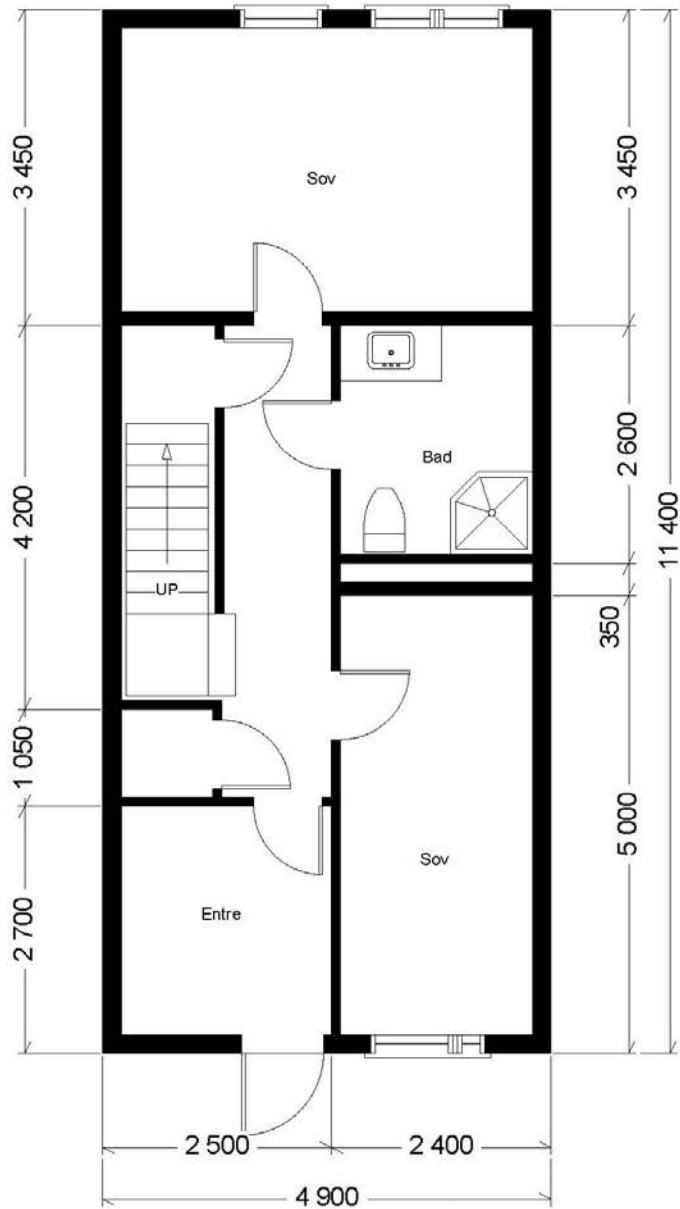




Plantegning

1. etasje

Furubakken 7 B, Kløfta
1. etasje



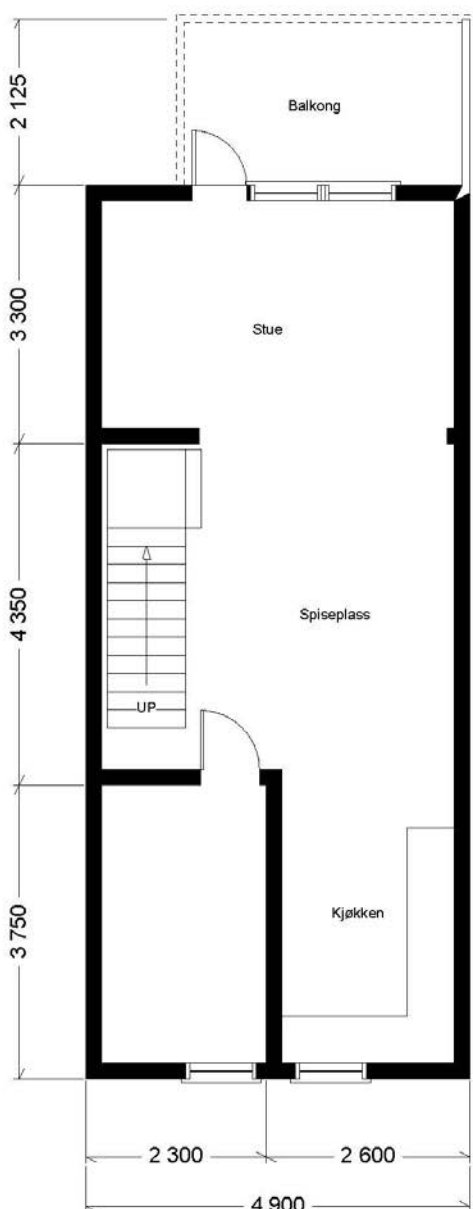
Grov planskisse for illustrasjonsformål, ikke målbar. Angitte mpl er ikke nøyaktige og avvik kan forekomme.

VERDICO AS
www.verdico.no

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

2. etasje

Furubakken 7 B, Kløfta
2. etasje



Grov planskisse for illustrasjonsformål, ikke målbar. Angitte mpl er ikke nøyaktige og avvik kan forekomme.

VERDICO AS
www.verdico.no

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



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 m²
 BRA - e: 5 m²
 BRA totalt: 95 m²
 TBA: 5 m²

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-i: 45 m² Entré, gang, teknisk rom/bod, bod, bad og 2 soverom.
 2. etasje
 BRA-i: 45 m² Stue, kjøkken og soverom.

TBA fordelt på etasje
 2. etasje
 5 m² Balkong.

Carport m/bod

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-e: 5 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1913 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, parkeringsplasser og carporter. Delarealer med plen og grus/singel.

Videre er det seksjonert opp ca 13 kvm som er tilleggsdel til denne boligen og er utedelen ved

inngangspartiet til boligen.

Beliggenhet

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

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

Det er ca 6 km til Kløfta hvor du har mange gode servicetilbud med blant annet KB senteret med Kiwi og Europris, samt Romerikssenteret som har gode og varierte utvalg av forretninger.

På Kløfta finnes også Miklagard Golf, en 18-hulls internasjonal mesterskapsbane. Golfbanen har vært rangert som en av de 20 beste i Europa.

Det er også kort vei til Jessheim Storsenter med ca 140 butikker og serveringssteder, samt Ullensaker Kulturhus med kino og bibliotek. Lillestrøm, Strømmen og Lørenskog ligger også godt innen rekkevidde med et rikt utvalg av bymessige fasiliteter og servicetilbud.

Tid med bil ca:
 6 min til Kløfta
 16 min til Gardermoen
 12 min til Jessheim
 20 min til Lillestrøm

25 min til Oslo

For mer info se:
www.borgenvest.no
www.ullensaker.kommune.no, og søk Borgen.

Adkomst
E6: Ta av ved Kløfta og ta så til høyre i rundkjøringen mot Kongsvinger (E16 Kongsvingervegen). Etter en stund tar du første avkjøring til høyre mot Borgen/ Ingjersmyr. Følg så Gamle Kongsvingerveg og ta av på din 4. avkjøring på venstre side til Myrhusvegen. Etter ca 1 km vil du få det nye boligfeltet på din høyre hånd. Ta første vei til høyre og boligen ligger nederst på feltet til høyre.

Boligen vil være merket med Aktiv "Til-salgs" plakat.

Bebyggelsen
Nærområdet består av det nye boligfeltet Borgen vest, som er bygget inntil det gamle boligfeltet på Borgen. Her er det både rekkehus, eneboliger og tomannsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid
Det er gangavstand til Borgen skole, og flere barnehager. Ungdomsskoleelever på Borgen tilhører Gystadmarka ungdomsskole på Jessheim, og det går skolebuss dit.

Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet på Hvam, Jessheim, Nannestad, Skedsmo og Lillestrøm

Skolekrets
Borgen skolekrets.

Offentlig kommunikasjon
Det er togstasjon på Kløfta med god togforbindelse til/fra Oslo (ca 33 minutter). Parkering for pendlere ved stasjonen.

Nærmeste bussholdeplass heter "Borgen", og ligger ca 1,5 km fra eiendommen. Det går buss herfra til Kløfta stasjon. Se Ruter.no for avgang- og ankomsttider.

Bygningssakkyndig
Hans Petter Lindstad

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Rekkehus oppført i 2023. Grunnmur er oppført i støpt betong mot terreng. Understøtting med støpte peler som sikrer stabil understøtting. Løsningen vurderes som fagmessig utført. Det er ikke registrert avvik eller skader. Det antas at det er nedlagt drenerør rundt boligen(e). Kjellerløst. Ikke tilkomst for ytterligere kontroll. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med liggende dobbelfalset fabrikkbehandlet trekledning. Flatt tak med takbjelker av tre. Taket er antatt kompakttak. Innvendige nedløp er til stede. Etasjeskillere består av støpt dekke eller elementer over carport og bod, samt trebjelkelag mellom etasjene. Det er målt ca 11 mm. høydeforskjell gjennom hele rommet i stue 2. etg. Vinduer er av impregnert furu og fabrikkbehandlet, med 3 lags energiglass. Malt hovedytterdør har glassfelt. Malte balkongdører i tre har isolerglassfelt som vinduer og lav brystning.

Balkong utenfor 2. etasje er ca 5 kvm. Balkongen har spaltegulv av tre. Rekkverk er dels av tre med toppbeslag av metall og dels stål med glassfelt. Tettesjikt med membran under spaltegulvet og kontrollert avrenning er til stede. Tretrem er ved hovedinngang.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt/membran gir grunnlag for TG2, jf. NS 3600. Det ble ikke registrert fukt, men anbefales overvåket.

- Kjøkken - 2. etasje - Kjøkken / spisesstue / stue m/ trapp - Overflater og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Våtrom - 1. etasje - Bad - Fukt i tilliggende konstruksjoner: Badet er under 5 år og det foreligger kontrollerklæring fra uavhengig kontroll på membran. Hulltaking fra tilstøtende rom er derfor ikke utført. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktindikator (MMS Protimeter) på befaringen og det var ikke unormale utslag som indikerer skjult svikt.
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
- Tomteforhold - Forstøtningsmurer
- Tomteforhold - Terrengforhold

Lovlighet:
Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2024, og selger har bodd i boligen siste 12 månedene.

Innhold
Planløsning:
1. etasje: Entre, gang, to soverom, bod og bad.
2. etasje: Kjøkken, stue og soverom.

Kort fortalt:
- Fint og praktisk rekkehus fra 2023!
- Entre med plass til å henge fra seg yttertøyet i garderobeskap.
- Gang.
- Fint kjøkken med god skap- og benkeplass.
- Tilhørende stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
- Stue med peisovn.
- Tre gode soverom.
- Godt med garderobeskap i hovedsoverom.
- Flislagt bad med gulvvarme.
- Bod/teknisk rom i 1. etasje, samt bod under trapp.
- Balansert ventilasjon fra Flexit.
- Downlights i himlinger.
- Balkong utenfor 2. etasje med fin utsikt.
- Carport med asfaltert dekke og plass til 2 biler i lengden.
- Bod i bakkant av carport med gode lagringsmuligheter og tilhørende reoler.
- Fin og barnevennlig beliggenhet på Borgen med kort vei til skole og barnehager.

Standard

Kjøkken
Fint kjøkken med god skap- og benkeplass.
Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er montert backsplash i kokesonen. Det er tilhørende hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn som medfølger i handelen. Frittstående kjø- og frysenskap medfølger ikke.

Bad
Flislagt baderom med gulvvarme og down-lights i taket. Badet er utstyrt med servant i baderomsinnredning vegghengt toalett og dusjhjørne med svingbare glassvegger. Det er montert dusjarmatur ved toalettet. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon.

Innvendige overflater
Gulv: Laminat på gulv og flislagt gulv i entré og bad.
Vegger: Malte plater på vegger. Fliser på baderomsvegger.
Himling: Malte plater i innvendig tak. Det er down-lights med led-pærer i stue/kjøkken og bad.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besikttet i rørskap.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon med enhet fra Flexit som er vegghengt i bod i 1. etasje.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert i bod i 1. etasje. Boden har gulvsluk.
- Oppvarming: Elektrisk oppvarming med gulvvarme i flislagte gulv og panelovner for øvrig.

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

Kollektiv avtale for kabel-tv/internett som betales via felleskostnadene.

Parkering

Parkering i tilhørende carport under boligen med plass til 2 biler i lengden. Her er det også bod i bakkant.

Opplegg/trekkerør for fremtidig el-bil lader i carport.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP5144223.1.5

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i flislagte gulv og panelovner for øvrig.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 250 000

Kommunale avgifter

Kr 20 147

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 062 799

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 251 197

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

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

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Borgen Vest Vel.

Vellet drifter interne veier på feltet med snømåking, lys og lekeplasser. Velavgiften er pt. på kr 1.500,- pr år og betales via felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/12

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer kostnader for:
Felleskostnader kr. 1 531,-
Kabel-tv/internett kr. 399,-
Vedlikeholdsfond kr. 150,-
Total kr. 2 080,-

Felleskostnadene inkluderer bla.: Drift, noe vedlikehold, felles strøm, grunnpakke Kabel-TV/ bredbånd, felles forsikring, snøbrøyting, vaktmestertjenester, velavgift, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorar, m.m.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2080

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 9 942

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Boligsameie Furusletta

Organisasjonsnummer

931707841

Om sameiet

Boligsameie Furusletta består av 24 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 325 Bnr. 223 i Ullensaker kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

Regnskap/budsjett

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier, men eierskiftet skal meldes inn.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan

ses hos megler.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Borgen Vest Velforening.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 81, seksjonsnummer 6 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:

3209/45/81/6:

24.02.1869 - Dokumentnr: 900036 - Utsifting

Overført fra: Knr:3209 Gnr:45 Bnr:81

Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1950 - Dokumentnr: 2151 - Rettigheter iflg.

skjøte

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vedlikehold av veg m.v.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:45 Bnr:81

Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2014 - Dokumentnr: 934400 - Bestemmelse

om veg

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:45 Bnr:69

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3209 Gnr:45 Bnr:81

Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2021 - Dokumentnr: 510110 - Bestemmelse

om medlemskap i velforening/huseierforening

Rettighetshaver: Borgen Vest Velforening

Org.nr: 924 967 366

Overført fra: Knr:3209 Gnr:45 Bnr:81

Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2023 - Dokumentnr: 610991 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/12

Heftelsene omhandler eldre bestemmelser om vei og gjerde, bruksrett til veiadkomst, pliktig medlemskap i velforening og seksjoneringsbegjæringen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rekkehus med 12 boenheter, datert 18.01.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.01.2024.

Vei, vann og avløp

Privat stikkvei til Myrhusvegen som er en offentlig vei. Furubakken og øvrige stikkveier på feltet driftes av Vel.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i mindre vesentlig endring av reguleringsplan for "B3 og B6, Borgen Vest" vedtatt 01.12.2020 med bestemmelser, vedtatt 08.03.2016 og en mindre vesentlig endring vedtatt 01.12.2020.

Avsatt i kommunedelplan til nåværende boligbebyggelse. Vedtatt 23.03.2021.
Avsatt i kommunedelplan for Borgen til nåværende boligbebyggelse. Vedtatt 05.12.2011.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men styret skal underrettes.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger
106 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

107 600 (Omkostninger totalt)
118 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
121 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 357 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 368 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 371 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 107 600

Betalingsbetingelser
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, datert 01.09.2025.
Egenerklæringsskjema, datert 02.09.2025.
Kommunal info, datert 02.09.2025.
Forretningsførerinfo, datert 01.09.2025.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 0,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 37.800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 19.120,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger, eierskiftegebyr, forretningsførerinfo og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Ann Kristin Hoset
Eiendomsmegler MNEF
ann.kristin.hoset@aktiv.no
Tlf: 980 85 692

Oppdragstaker
Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, organisasjonsnummer 981 129 792
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim

Salgsoppgavedato
11.11.2025

Nabolagsprofil

Furubakken 7B - Nabolaget Borgen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Reinlendersnippen Linje 436	3 min 0.2 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	8 min 6.4 km
Oslo Gardermoen	15 min

Skoler

Borgen skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 16 klasser	11 min 7.3 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	11 min 7.5 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 692 elever, 29 klasser	10 min 8.1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	11 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	13 min 10.1 km

«Et godt sted å vokse opp.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

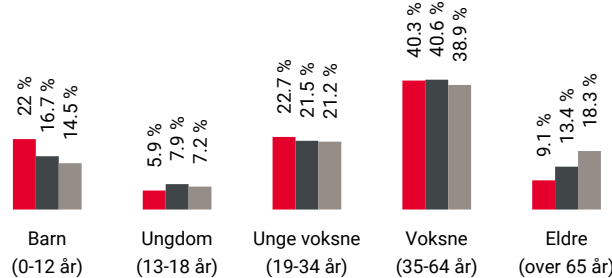
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Borgen Fus barnehage (0-5 år) 67 barn	13 min 1.1 km
Borgen idrettsbarnehage (1-5 år) 80 barn	18 min 1.6 km
Fladbyseter barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 5 km

Dagligvare

Coop Extra Algarheimveien	6 min
Kiwi Kløfta PostNord	8 min 6.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100



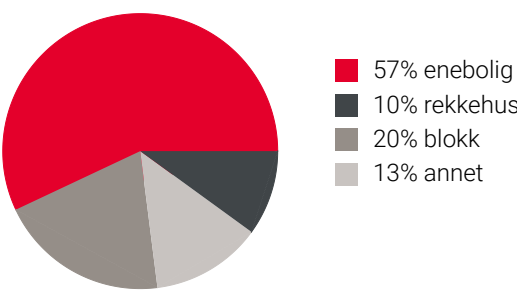
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

Borgen Balløkke Ballspill	9 min 0.8 km
Alfhallen - Flerbrukshall Aktivitetshall	12 min 1 km
Nemus Fysio	9 min
Sportica Kløfta	9 min

Boligmasse



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

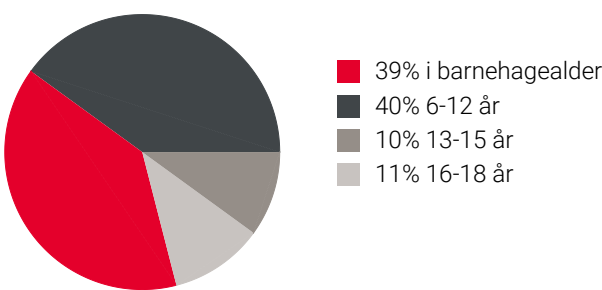
Sitat fra en lokalkjent



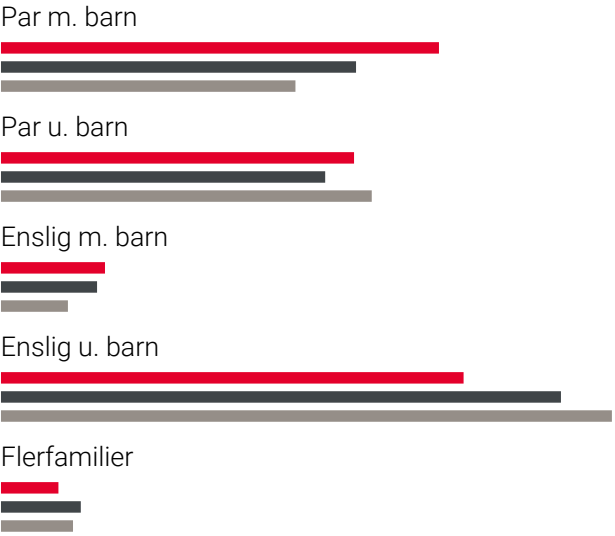
Varer/Tjenester

Romerikssenteret	9 min
Boots apotek Kløfta	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%

43%

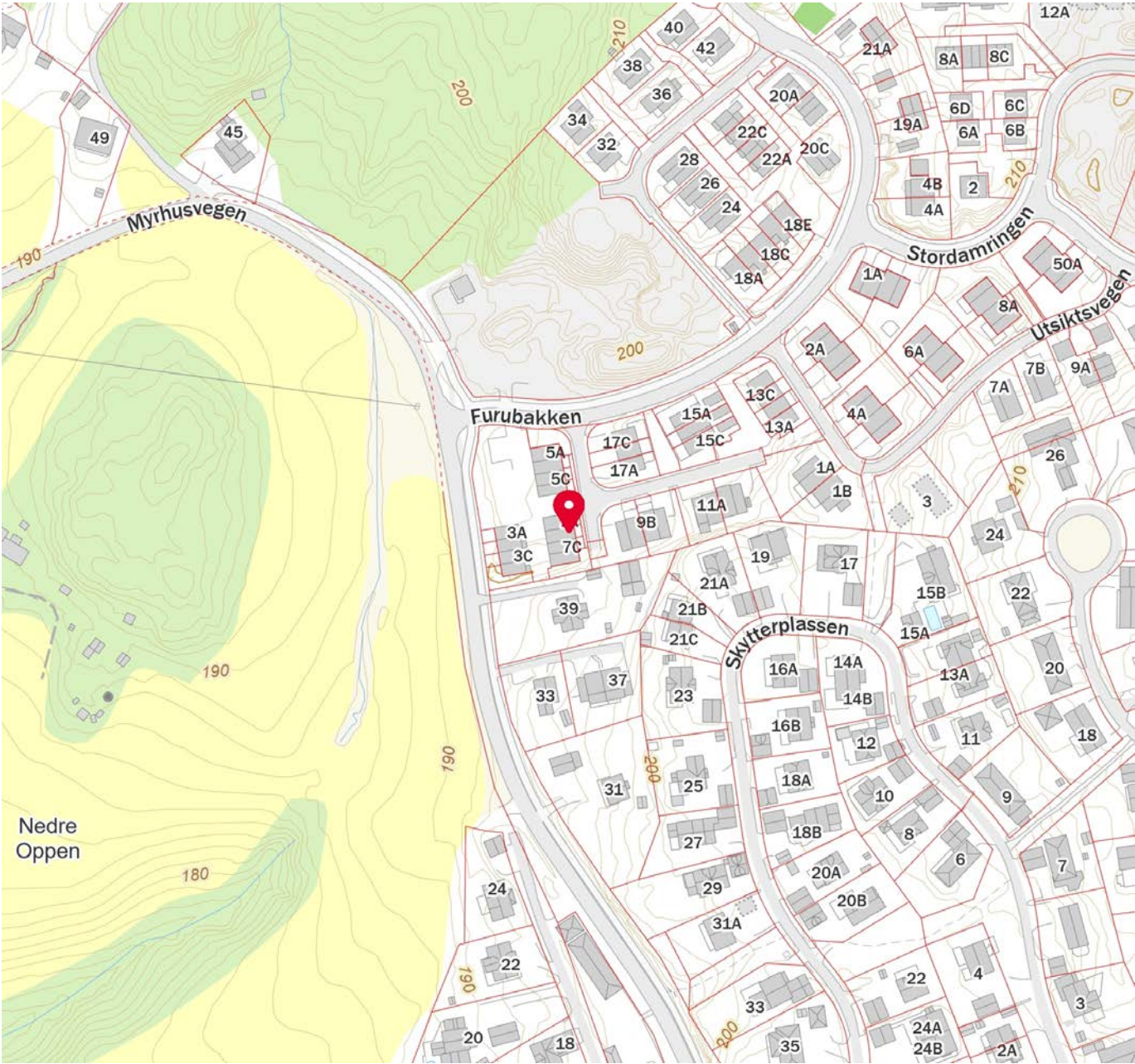
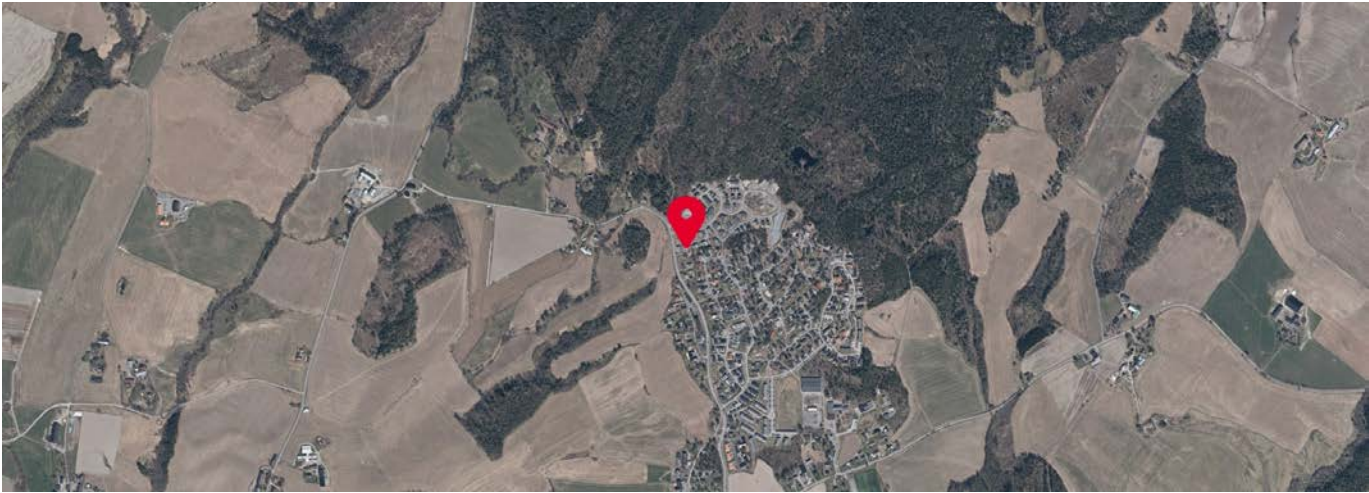
Borgen

Ullensaker kommune

Norge

Sivilstand

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





Tilstandsrapport

 Rekkehus
 Furubakken 7, 2040 KLØFTA
 ULLENSAKER kommune
 # gnr. 45, bnr. 81, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 01.09.2025 Rapportdato: 03.09.2025 Oppdragsnr.: 18126-1467 Referansenummer: OD1840
Autorisert foretak: Verdicto AS Sertifisert Takstingeniør: Hans Petter Lindstad



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig



Hans Petter Lindstad
Uavhengig Takstingeniør
hpl@verdico.no
908 58 511



Furubakken 7, 2040 KLØFTA
Gnr 45 - Bnr 81
3209 ULLENSAKER

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Rekkehus oppført i 2023. Det er tilhørende parkeringsplass i carport med utvendig bod på 5 kvm.

Bygget har som følge av alder minimalt redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår.

Boligen vurderes å være i god stand, med normalt god standard på innredninger og utstyr. Det er ikke gjort spesielle negative observasjoner. Innvendige overflater er uforandret fra byggetid. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov.

Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt.

Rekkehus - Byggeår: 2023

UTVENDIG
Taktekking av folie/ pvc-duk / papp, besikttet fra bakkenivå. Innvendige nedløp. Yttervegger for øvrig i trebindingsverk utvendig kledd med liggende dobbelfalset fabrikkbehandlet trekledning. Flatt tak med takbjelker av tre. Antatt kompakttak. vinduer er impregnert furu og fabrikkbehandlet. Vinduer med 3 lags energiglass. Malt hovedytterdør med glassfelt. Malte balkongdør i tre med isolerglassfelt som vinduer og med og lav brystning. Balkong utenfor 2. etg. ca. 5 m2. Balkongene har spaltegulv av tre. Rekkverk dels av tre med toppbeslag av metall og dels stål med glassfelt. Tettesjikt med membran under spaltegulvet og kontrollert avrenning. Tretrem vi hovedinngang.

INNVENDIG
Laminat på gulv, flislagt gulv i entré og bad. Malte plater på vegger og i innvendig tak. Down-lights med led-pærer i stue/kjøkken og bad. Støpt dekke / eller elementer over carport og bod. Trebjelkelag mellom etasjene. Målt ca. 11 mm. høydeforskjell gjennom hele rommet i stue 2. etg. Isolert stålppe og vedovn i stue. Dels malt tretrapp med sving til 2. etg. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Flislagt baderom med vegghengt toalett, servant i baderomsinnredning, dusjhjørne med svingbare glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Veggene har fliser. Taket er malt. Badet har flislagt gulv med oppvarming fra elektriske varmekabler. Det er plastsluk og banemembran med ukjent / ikke dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant i baderoms møbel, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg til vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn,

vannstoppsystem og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besikttet i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon enhet fra Flexit er vegghengt i bod i 1. etg. Elektrisk oppvarming med ggulvvarme i flislagte gulv. Panelovner for øvrig. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter, 400 Volt. Alle stikkontakter jordet. Installasjoner er skjult i vegger og åpent i branncelle-begrensede konstruksjoner, mur og betongkonstruksjoner. Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD
Det antas at det er nedlagt drenerør rundt boligen(e). Kjellerløst. Ikke tilkomst for ytterligere kontroll. Vurdert ut fra alder. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Forstøtningsmur er av betong.

Arealer

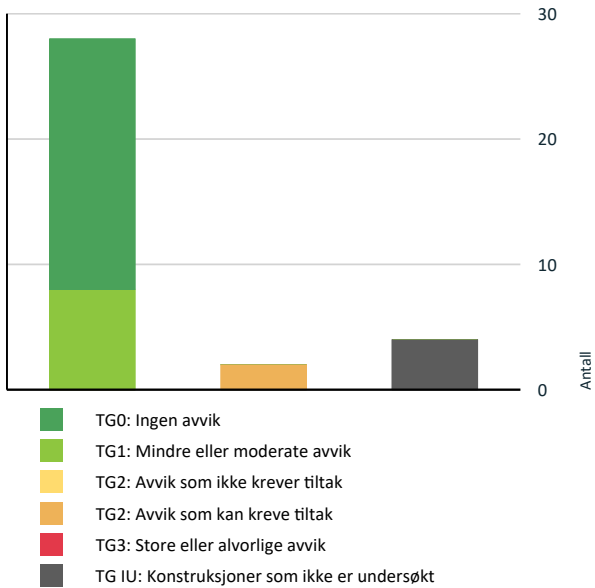
Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Rekkehus
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Carport m/bod
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. etasje > Bad > Fukt i tilleggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken / spisestue / stue m/trapp > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

2023

Anvendelse

Bebodd av eier.

Standard

Normal standard på bygget ut fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Boligen er ca. 2 år gammelt og fremstår med lite bruksslitasje.

Vedlikehold

Bygget er ca. 2 år gammelt og fortsatt innenfor 5-års garantiperiode fra utbygger.

UTVENDIG

! TG 0 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av folie/ pvc-duk / papp, besiktiget fra bakkenivå.

! TG 0 Nedløp og beslag

Innvendige nedløp.

! TG 0 Veggkonstruksjon

Yttervegger for øvrig i trebindingsverk utvendig kledd med liggende dobbelfalset fabrikkbehandlet trekledning.

! TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Flatt tak med takbjelker av tre. Antatt kompakttak.

! TG 0 Vinduer

vinduer er impregnert furu og fabrikkbehandlet. Vinduer med 3 lags energiglass.

! TG 1 Dører

Malt hovedytterdør med glassfelt. Malte balkongdør i tre med isolerglassfelt som vinduer og med og lav brystning.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utenfor 2. etg. ca. 5 m2. Balkongene har spaltegulv av tre. Rekkverk dels av tre med toppbeslag av metall og dels stål med glassfelt. Tettesjikt med membran under spaltegulvet og kontrollert avrenning.

TG 1 Utvendige trapper

Tretrem/trapp ved hovedinngang.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Laminat på gulv, flislagt gulv i entré og bad.
Malte plater på vegger og i innvendig tak.
Down-lights med led-pærer i stue/kjøkken og bad.



Sprekk i overganger vegg / himlinger. Bildet fra kjøkkenet.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke / eller elementer over carport og bod. Trebjelkelag mellom etasjene.
Målt ca. 11 mm. høydeforskjell gjennom hele rommet i stue 2. etg.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre.

TG 0 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Isolert stålpipe og vedovn i stue.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har dels malt tretrapp med sving til 2. etg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med vegghengt toalett, servant i baderomsinnredning, dusjhjørne med svingbare glassvegger og opplegg for vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med oppvarming fra elektriske varmekabler.
Det er mer enn 25 mm. fall fra dørterskel til topp slukrist (inkl. nedsenk i dusjhjørnet).

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent / ikke dokumentert utførelse

Vurdering av avvik:

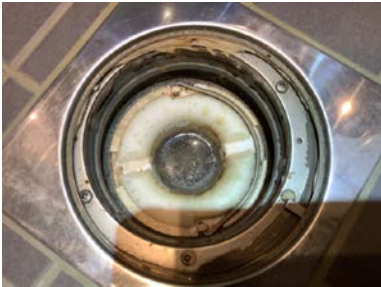
- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt/membran gir grunnlag for TG2, jf. NS 3600. Det ble ikke registrert fukt, men anbefales overvåket

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant i baderomsmøbel, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg til vaskemaskin.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Badet er under 5 år og det foreligger kontrollklæring fra uavhengig kontroll på membran. Hulltaking fra tilstøtende rom er derfor ikke utført. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktindikator (MMS Protimeter) på befaringen og det var ikke unormale utslag som indikerer skjult svikt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN / SPIESTUE / STUE M/TRAPP

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tilstandsrapport

for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for vannskader.



Komfyrvakt montert.

2. ETASJE > KJØKKEN / SPIESTUE / STUE M/TRAPP

TG 0 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besikttet i rørskap.

Tilstandsrapport



Vannfordelerskap i bod ved carport.



Vannfordelerskap i bad i 1. etg.

TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon enhet fra Flexit er vegghengt i bod i 1. etg.



TG 0 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank i bod i 1. etg. Boden har gulvsluk.

Tilstandsrapport



TG 0 El-varme

Elektrisk oppvarming med ggulvvarme i flislagte gulv.
Panelovner for øvrig.

TG IIJ 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter, 400 Volt. Alle stikkontakter jordet. Installasjoner er skjult i vegger og åpent i branncelle-begrensede konstruksjoner, mur og betongkonstruksjoner.



Sikringsskapet i entre.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport

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

Byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 0 Drenering

Det antas at det er nedlagt drenerør rundt boligen(e). Kjellerløst.
Ikke tilkomst for ytterligere kontroll. Vurdert ut fra alder. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i støpt betong mot terreng. Understøtting med støpte peler som sikrer stabil understøtting. Løsningen vurderes som fagmessig utført. Det er ikke registrert avvik eller skader.

TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

TG IU Terrengforhold

Dels flat, dels skrånende tomt. Opparbeidet med asfalt innkjøring og biloppstilling.
Støttmurer mellom rekkene og med strekkmalltrapp til carportnivå.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Carport m/bod



Anvendelse

Biloppstilling og lagring

Byggeår

2023

Kommentar

Som boligen

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Under ett år gammelt og fortsatt innenfor 5-års garantiperiode fra utbygger.

Beskrivelse

Carport med i bakkant under boligene.
Asfaltert dekke.
Sportsbod i bakkant av carport, ca. 5,5 m2.
Innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

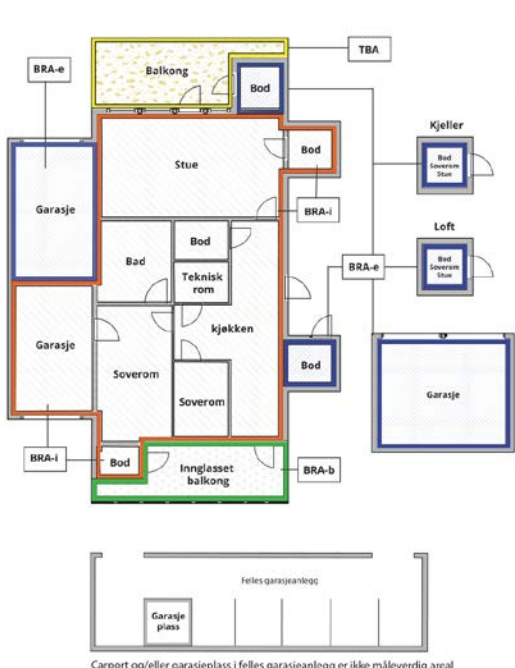
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	45			45	
2. etasje	45			45	5
SUM	90				5
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Gang, Teknisk rom, Bod, Bad, 2 soverom		
2. etasje	Soverom, Kjøkken / spisetue / stue m/trapp		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Carport m/bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bakkeplan		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppgitt bruksareal gjelder kun bod ved carport. Carport er ikke måleverdig iflg. "Takstbransjens målereglar", men har et gulvareal på ca. 19 m2 som ikke er regnet med i BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

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)
Rekkehus	87	3
Carport m/bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Hans Petter Lindstad	Takstingeniør
	Hans Willy Kaspersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	45	81		6	13.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Furubakken 7							
Hjemmelshaver Kaspersen Hans Willy							
Boligselskap Boligsameie Furusletta		Eierandel 1 / 12		Forretningsfører Bori Bbl		Organisasjonsnr 931707841	

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på det nyere boligfeltet Borgen Vest. Herfra er det gangavstand til barneskole, idrettsanlegg og flere barnehager. Det er ca. 6 km. til Kløfta der det er kjøpesenter, dagligvarebutikker og togstasjon, og ca. 8 km. til Jessheim.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt for sameiet som er opparbeidet. Asfalt i innkjøring, parkeringsplasser og i carporter.

Tinglyste/andre forhold

Pliktig medlemskap i Borgen Vest Velforening

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	
2	04.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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 fukttinnhold 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

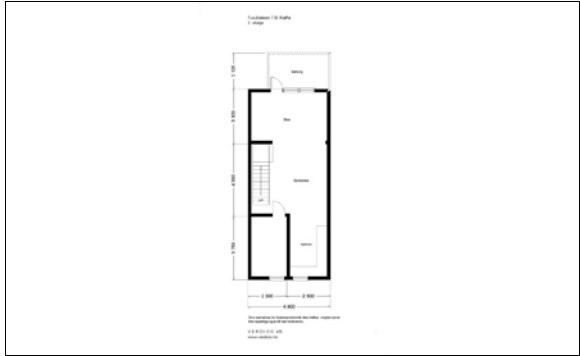
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OD1840>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Planskisse 1. etasje



Planskisse 2. etasje

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jessheim	
Oppdragsnr.	
1208250169	
Selger 1 navn	
Hans Willy Kaspersen	
Gateadresse	
Furubakken 7B	
Poststed	Postnr
KLØFTA	2040
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1208250169

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 1208250169

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☒

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1208250169

Initialer selger: HWK

4

68

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Willy Kaspersen	6a3115c2871bea93e24d6920269f924c07ff1923	02.09.2025 07:06:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1208250169

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

69



BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 01.09.25
Vår ref.: / 6
Meglers ref.:
1208250169

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 2,00
Formue	kr 9 942,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Pliktig medlemskap i Borgen Vest Velforening

Boligopplysninger

Enhet	6	Bolignr	H0101
Boligselskap	5359 Boligsameie Furusletta	Etasje	1.etg
Adresse	Furubakken 7 B, 2040 Kløfta	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Hans Willy Kaspersen	Bygningstype	Rekkehus

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 01.09.25: kr 2 080,00 (Med forbehold om feil.)
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02
Felleskostnader	1 531	1 531	1 531	1 531	1 531	1 531
Kabel-tv/internett	399	399	399	399	399	399
Vedlikeholdsfond	150	150	150	150	150	150
Total	2 080	2 080	2 080	2 080	2 080	2 080

Andel fellesgjeld for Enhet

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5359 Boligsameie Furusletta (orgnr. 931707841)
Antall enheter	12
Styrets e-post	boligsameiefurusletta@borimail.no
Styreleder	Frode Thorsen (95179827)
Forsikring	IF Skadeforsikring (Polise SP5144223.1.5)
Festet tomt	Nei Pliktig medlemskap i Borgen Vest Velforening
Gnr/Bnr	45/81
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Bankenes boligmegler AS

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

Saksnr.:

Deres ref.:
1208250169

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
02.09.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV
EIENDOMMEN GNR: 45 BNR: 81 SNR: 6

Forespørsel datert: 29.08.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 13,7 m².

☒ Snr. 6 har en andel på 1/12 i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan fravike 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:

☒ Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i mindre vesentlig endring av
reguleringsplan for «B3 og B6, Borgen vest» vedtatt 0.12.2020. m/best. vedtatt 08.03.2016. og
en mindre vesentlig endring vedtatt 01.12.2020.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for Borgen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 05.12.2011.

Grenser inntil reguleringsplan for:

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt av veg/jernbanestøysone.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.

2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse. Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning. Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☒ Vannmåler er ikke installert.

☒ Furubakken er offentlig veg.

☒ Eiendommen har privat avkjøring.

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 20147,-.

Restanser fra tidligere terminer er 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 2021.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt

☒ Har ferdigattest .

☐ Har ikke ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er ifølge bygningsarkivet godkjent i hht. PBL.

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:
<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=¢er=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b>

Med hilsen

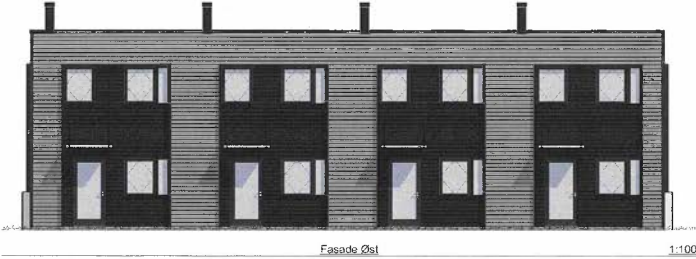
Nina Skoglund

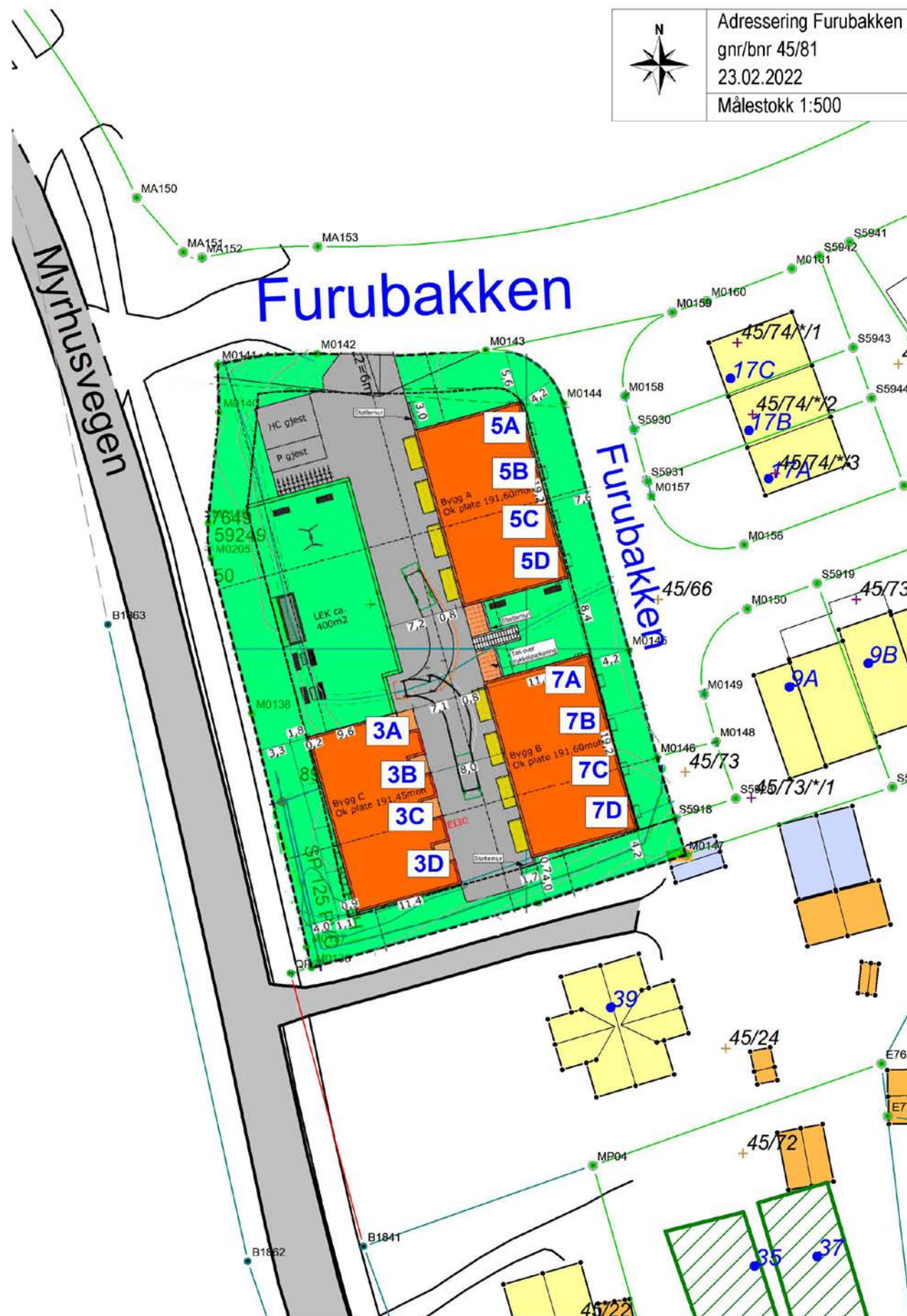
Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

- Vedlegg:
- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| ☒ | Reguleringsplan. |
| ☒ | Reguleringsbestemmelser. |
| ☒ | Bebyggelsesplan. |
| ☒ | Kommunedelplan. |
| ☒ | Kommuneplanbestemmelser. |
| ☒ | Matrikkelbrev. |
| ☒ | Ferdigattest. |
| ☒ | Midlertidig bruksattest. |
| ☒ | Eiendomskart. |
| ☒ | VA-kart. |
| ☐ | Støykart. |



 ULLENSAKER KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		Arkiv-saksnr: 21/10203 - 23			
Ansvarlig søker: Norgeshus as Per Bortens vei 3 7223 MELHUS		Tiltakshaver: 3 Bygg Mester Eiendom As Industrivegen 28 2069 Jessheim			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse: Furubakken 3A-D, 5A-D og 7A-D		Gårdsnr. 45	Bruksnr. 81	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art: Nybygg – 3 rekkehus med til sammen 12 boenheter • Terrengarrondering – Støttemur					
Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse (førstegangsvedtak): 16.02.2022					
Dato for søknad om ferdigattest:		08.01.2024			
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven §20-1).					
Merknader: • Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. • Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.					
Sted: Ulensaker	Dato: 18.01.2024	Underskrift: Liv Kari Krog rådgiver Anne Charlotte Ruud avdelingsleder <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			

		VEDLEGG E5 MERKNADER: Forbehold: Det tas forbehold om mulig endret kiling 2022, tekniske foringer. Ansvar er begrenset til bygging og er oppgitt iht. NS2840. Tekniske forhold i bygningsskisse utføres som selvstendig ansvar i mindre grad. Boenhet i småhus skal oppføres med skorstøtte. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Løsning for skorstøtte forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i alle eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på bakken, ioverrom eller etre rom der møde lavere undertemperatur. Det er ikke tillatt å installere kjellerstøtte for ventilasjoner, og det anbefales heller ikke oppvarming av varmt tappevann. Det er beregnet skillehøgde på vinduer/balkongdører med brannengangsde mindre enn 0,8 m i forhold til det som er angitt i brannreguleringen. Dette kan finnes i de grunnplanene i huskatalogen og det kommer frem av dør- og vindusnumre hvilke vinduer/balkongdører som gjelder. Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningsloven og glassbruddsplan anbefalinger. Prosjektering iht TEK 17: NB! For bestilling av kjøleapparater som vask, kjøler, kjøleskapp etc., vil det være behov for en anordningsskjema som er underlagt og godkjent av departementet for å sikre riktig størrelse i forhold til roms størrelse. Norgeshus AS kan ikke ta ansvar for evt. feil som kan oppstå hvis bestillingen blir gjort på et underlag som ikke er detaljprosjektert.																																																																																																																																																																						
																																																																																																																																																																								
<table><tr><td colspan="2">A</td><td colspan="2">10.12.22</td><td colspan="2">Redusert størrelse på balkonger i H02</td><td colspan="2">SØ</td></tr><tr><td>Index</td><td>Dato</td><td>Beskrivelse</td><td>Sign</td><td>Kont.</td><td colspan="3"></td></tr><tr><td colspan="7">Areaer for hver boenhet:</td></tr><tr><td colspan="2">Oppvarmet BTA:</td><td colspan="2">BTA total:</td><td colspan="2">Volum:</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td colspan="2">97,8 m²</td><td colspan="2">226,6 m²</td><td colspan="2">m³</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td colspan="2">BTA UTSLOPPEL H02 + H02:</td><td colspan="2">BTA TOTALT:</td><td colspan="2">ENERGIKVERKE</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td colspan="2">210,6 + 46,9 = 46,9 m²</td><td colspan="2">97,8 m²</td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr><tr><td colspan="2">P-RGN:</td><td colspan="2">S-RGN:</td><td colspan="2">Utslippstase TUBA:</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td colspan="2">BYGGKONSTRUKT:</td><td colspan="2">GARASJE:</td><td colspan="2">POSTFAR:</td><td colspan="2">POSTSTED:</td></tr><tr><td colspan="2">Ulensaker</td><td colspan="2">45/81</td><td colspan="2">2040</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td colspan="2">KOMPLETT:</td><td colspan="2">Borgen Vest BKS2</td><td colspan="2">HOM:</td><td colspan="2">Int. sit, plan</td></tr><tr><td colspan="2">TEKNET AV:</td><td colspan="2">KONTROLLERT AV:</td><td colspan="2">DATO:</td><td colspan="2">FORMAT:</td></tr><tr><td colspan="2">SØ</td><td colspan="2">SSF</td><td colspan="2">03.12.21</td><td colspan="2">A3</td></tr><tr><td colspan="2">PROJEKT:</td><td colspan="2">Borgen Vest BKS2 - Rekkehus A og B</td><td colspan="2">PROJEKTNR:</td><td colspan="2">18-0632</td></tr><tr><td colspan="2">TEGNINGEN VEDR:</td><td colspan="2">Fasader Bygg B</td><td colspan="2">TEGNING NR:</td><td colspan="2">ARK-2-3-01</td></tr><tr><td colspan="2">STATUS:</td><td colspan="2">Byggemelding</td><td colspan="2">MÅLSTOKK:</td><td colspan="2">1:100</td></tr><tr><td colspan="8">TILTAKSHAVER:</td></tr><tr><td colspan="8">BYGGETRINN:</td></tr><tr><td colspan="8"></td></tr><tr><td colspan="8">PROJEKT- OG ARBEIDSTEDSTAD NORGESHUS AS, PB 164, 7223 MELHUS, TLF. 22 81 69 62</td></tr><tr><td colspan="6">TEGNINGEN ER BENYTTET ETTER LOV OM OPPHÅVSTRETT OG DES AV NORGESHUS AS. TEGNINGEN SKAL IKKE BENYTTES UTEEN ÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.</td><td colspan="2">REV:</td></tr></table>			A		10.12.22		Redusert størrelse på balkonger i H02		SØ		Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont.				Areaer for hver boenhet:							Oppvarmet BTA:		BTA total:		Volum:				97,8 m²		226,6 m²		m³				BTA UTSLOPPEL H02 + H02:		BTA TOTALT:		ENERGIKVERKE				210,6 + 46,9 = 46,9 m²		97,8 m²						P-RGN:		S-RGN:		Utslippstase TUBA:				BYGGKONSTRUKT:		GARASJE:		POSTFAR:		POSTSTED:		Ulensaker		45/81		2040				KOMPLETT:		Borgen Vest BKS2		HOM:		Int. sit, plan		TEKNET AV:		KONTROLLERT AV:		DATO:		FORMAT:		SØ		SSF		03.12.21		A3		PROJEKT:		Borgen Vest BKS2 - Rekkehus A og B		PROJEKTNR:		18-0632		TEGNINGEN VEDR:		Fasader Bygg B		TEGNING NR:		ARK-2-3-01		STATUS:		Byggemelding		MÅLSTOKK:		1:100		TILTAKSHAVER:								BYGGETRINN:																PROJEKT- OG ARBEIDSTEDSTAD NORGESHUS AS, PB 164, 7223 MELHUS, TLF. 22 81 69 62								TEGNINGEN ER BENYTTET ETTER LOV OM OPPHÅVSTRETT OG DES AV NORGESHUS AS. TEGNINGEN SKAL IKKE BENYTTES UTEEN ÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.						REV:
A		10.12.22		Redusert størrelse på balkonger i H02		SØ																																																																																																																																																																		
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont.																																																																																																																																																																				
Areaer for hver boenhet:																																																																																																																																																																								
Oppvarmet BTA:		BTA total:		Volum:																																																																																																																																																																				
97,8 m²		226,6 m²		m³																																																																																																																																																																				
BTA UTSLOPPEL H02 + H02:		BTA TOTALT:		ENERGIKVERKE																																																																																																																																																																				
210,6 + 46,9 = 46,9 m²		97,8 m²																																																																																																																																																																						
P-RGN:		S-RGN:		Utslippstase TUBA:																																																																																																																																																																				
BYGGKONSTRUKT:		GARASJE:		POSTFAR:		POSTSTED:																																																																																																																																																																		
Ulensaker		45/81		2040																																																																																																																																																																				
KOMPLETT:		Borgen Vest BKS2		HOM:		Int. sit, plan																																																																																																																																																																		
TEKNET AV:		KONTROLLERT AV:		DATO:		FORMAT:																																																																																																																																																																		
SØ		SSF		03.12.21		A3																																																																																																																																																																		
PROJEKT:		Borgen Vest BKS2 - Rekkehus A og B		PROJEKTNR:		18-0632																																																																																																																																																																		
TEGNINGEN VEDR:		Fasader Bygg B		TEGNING NR:		ARK-2-3-01																																																																																																																																																																		
STATUS:		Byggemelding		MÅLSTOKK:		1:100																																																																																																																																																																		
TILTAKSHAVER:																																																																																																																																																																								
BYGGETRINN:																																																																																																																																																																								
																																																																																																																																																																								
PROJEKT- OG ARBEIDSTEDSTAD NORGESHUS AS, PB 164, 7223 MELHUS, TLF. 22 81 69 62																																																																																																																																																																								
TEGNINGEN ER BENYTTET ETTER LOV OM OPPHÅVSTRETT OG DES AV NORGESHUS AS. TEGNINGEN SKAL IKKE BENYTTES UTEEN ÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.						REV:																																																																																																																																																																		



Et trygt skritt videre

For oss i Aktiv Eiendomsmegling handler det om å ta deg videre i livet – om å dele gleder, fellesskap og seire med deg. Derfor er vi også hovedsamarbeidspartner til SOS Barnebyer.

Hver gang noen kjøper eller selger bolig gjennom oss bidrar det til at flere barn får et trygt og godt hjem gjennom SOS Barnebyer – et trygt skritt videre i livet.

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

Ønsker du også å være med å gi flere barn et trygt og godt hjem? Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2260, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med



aktiv.
Tar deg videre

Ann Kristin Hoset



Stilling
Eiendomsmegler MNEF

Mobil
98 08 56 92

Mail
ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning
BI Norwegian Business School

Antall år i bransjen
18 år

Områdeerfaring
Øvre Romerike

Boligtyper
Eneboliger, leiligheter, tomter, fritidsboliger, prosjekt, m.m.

Ved salg av eiendom er det viktig at du får tett og grundig oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Ingen bolighandel er lik. Hver eiendom har sine særtrekk og det er meglers oppgave å få frem det beste ved din bolig.

Best resultat for kunden - hver gang

Jeg vil gjennom Aktiv Eiendomsmegling jobber for at du skal få høyest mulig pris ved at:

- Du benytter deg av et meglerfirma som i flere år har blitt kåret til å ha de mest fornøyde kundene.
- Vi har profesjonelle fotografer (Bilder er alfa omega i en salgsprosess).
- Flotte annonser og salgsoppgaver.
- Du får en lokalkjent megler (kan selge inn området godt - vi skal jo ikke bare selge boligene).
- Erfaren megler som selger mye i området og har interessenter å vinkle over til din bolig, samt god erfaring med annonsering og budrunder.
- Samarbeid med Aurskog Sparebank som kan bidra med finansiering til dine interessenter og igjen til flere budgivere og høyere pris på din bolig.

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.

aktiv.
Tar deg videre



Drømmer du om ny bolig? Vi kan hjelpe deg med å få drømmen til å bli virkelighet.

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunnstige boliglån. Vi gir også tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat på kontoret vårt i Trondheimsvegen 84 på Jessheim, i Teiealleen på Nannestad, på Teams eller telefon.

www.aurskog-sparebank.no

Aurskog • Bjørkelangen • Årnes • Jessheim •
Sørumsand • Askim • Gjøvik • Nannestad •
Lillestrøm

Telefon: 63 85 44 40
E-post: post@aurskog-sparebank.no



Aurskog
SPAREBANK

Notater



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Furubakken 7 B
2040 KLØFTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Saksbehandler: Ann Kristin Hoset

Telefon: 980 85 692
E-post: ann.kristin.hoset@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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