



aktiv.

Parkvegen 13, 2069 JESSHEIM

**Sjarmerende og unik enebolig på
Jessheim med 1600 kvm tomt |
Dobbelgarasje | Barnevennlig og
kort vei til tog og sentrum**



Eiendomsmeglerfullmektig

Nicklas Wathne

Mobil 467 48 878

E-post nicklas.wathne@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 600 000,-
Omkostn.: Kr 216 350,-
Total ink omk.: Kr 8 816 350,-
Selger: Vibeke Mortensen
Rune Enevold Nilsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1894
BRA-i/BRA Total 171/302 kvm
Tomtstr.: 1625.7 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 18
Oppdragsnr.: 1205250341

Sjarmerende og unik enebolig på Jessheim med 1600 kvm tomt | dobbelgarasje

Aktiv eiendomsmegling v/ Nicklas Wathne har gleden av å presentere Parkvegen 13, en attraktiv enebolig i sveitserstil på Nordby i Jessheim. Eiendommen har en romslig tomt på hele 1 600 kvm, med god plass til lek, hage og sosiale sammenkomster. Her får du dobbelgarasje og rikelig med parkering i innkjørselen samt to praktiske uthus med mange bruksområder.

Boligen har en flott beliggenhet rett ved Nordby stasjon, med tog som tar deg raskt til både Oslo og Jessheim sentrum. Bare 1,5 km unna finner du Jessheim sentrum som har alt av servicetilbud, og gangavstand til barnehage, barne-, ungdoms- og videregående skole gjør hverdagen enkel for hele familien. En sjelden kombinasjon av plass, komfort og sentral beliggenhet!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Eierskifterapport	67
Egenerklæring	95
Kommunalinformasjon	100
Nabolagsprofil	124
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 171 m²

BRA - e: 131 m²

BRA totalt: 302 m²

TBA: 89 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 101 m² Entre, kjøkken, bad, stue, soverom og vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 70 m² Gang m/trapp, sov.2, sov.3, sov.4, bad og kontor/sov 5.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 m²

2. etasje

4 m²

Anneks/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m²

BRA-e: 22 m²

Dobbelgarasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m²

Ikke målbare arealer

Tiltenkt dobbelgarasje som er innredet, betegnes som "innredet bygg" i denne rapporten da det ikke foreligger dokumentasjon på at bruken av bygget er godkjent som varig opphold.

Romhøyde i bolig:

1. etasje: entre 2,32-2,46m, kjøkken 2,3m, bad 2,26m, stue 2,14-2,44m, soverom 1,9-2,32m og vaskerom 1,96-2,33m

2. etasje: Gang m/trapp 1,41-2,26m, sov.2 1,4-2,26m, sov.3 1,11-2,22m, sov.4 1,15-2,22m, bad 2,21m og kontor 1,17-2,25m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1625.7 m²

Tomtebeskrivelse

Gruslagt adkomstområdet, grøntareal med plen, stedvis belegningsstein og prydbusker. Gjerde og hekk delvis rundt eiendommen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Nordby på Jessheim, ca 1,5 km unna sentrum og med umiddelbar nærhet til populære Nordbytjernet.

Jessheim tilbyr et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I sentrum finner du Jessheim storsenter byr på ca 140 butikker og Jessheim kulturhus byr på konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og 3 kinosaler. Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Extra Jessheim eller Coop Obs.

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

På Jessheim finner du flere idretts- og fritidstilbud. I gangavstand fra boligen finner du

idrettsparken med fotballbane og tennis/skøytebane. På Gystadmarka finner du Jessheim stadion og Jessheim is- og flerbrukshall, som åpnet dørene i 2014. Hallen huser blant annet håndballbaner, innebandybaner, volleyballbaner, løpebaner og styrkerom for å nevne noe. Skøyter, curling og kjelkehockey er det også mulighet for.

Nye Jessheimbadet åpnet dørene i samme område i mai 2021, og byr på 25 meters svømmebasseng, stupebasseng, barnebasseng, boblebad, m.m. Du finner også flere treningssentre på Jessheim, herunder Spenst, SATS, EVO og Fresh Fitness.

Det er kun en kort tur til populære Nordby tjernet. Nordby tjernet har flotte badeplasser med strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger. Fra tjernet går det løyper mot Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen. Her finner du også frisbeegolfbane.

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

Det tar ca 7 minutter med bil til Gardermoen og ca 35 minutter til Oslo.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Thomas Togstadhagen Vestrum

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Utvendig:

Støpt plate til grunn, ukjent materiale grunnmur, yttervegger oppført som laftet tømmer i hovedsak og supplert med stedvis bindingsverksvegger.

Mengde isolasjon i yttervegger kan ikke verifiseres, annet enn opplysninger gitt fra hjemmelshaver.

Stående trepanel, saltak av trekonstruksjoner tekket med betongtakstein.

Byggemetoden har et tydelig sveitsisk preg, med gjennomført håndverksmessige detaljer og tradisjonell utsmykning.

Fasaden kjennetegnes av utskjæringer i treverk, dekorative belistninger rundt vinduer

og dører, samt markerte etasjeskiller med utskåret og profilert listverk.

Innvendig:

Gulv: Fliser, vinylbelegg, parkett og laminat.

Vegger: Malte MDF plater, fliser, slette malte flater og malt trepanel.

Tak: Slette malte flater, malt MDF takpanel, malt trepanel.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Det er sprekker i fuger/ fliser ved toalett i 1 etg. Toalett er etter dette oppsto forsterket innfesting fra bakside når vaskerom ble etablert.

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

Fuktmerker på mur innvendig i kjeller. Vi har etablert konstant avtrekk i ventil, samt varmeovn. Ingen kjellerluft eller fuktproblemer i vår tid som eiere. Rommet ble benyttet som vaskerom av forrige eier.

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

Rødt uthus har dårlig takstein. To steiner mangler. Det har ikke vært lekkasje inn i bygget gjennom undertak.

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

Som beskrevet i takst. Vi har ikke opplevd problemer med dette. Mur fra 1897, så det er solid.

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

Hovedskapet og resten utført før vår tid, men det forligger egenærklæringsskjema i skapet.

Arbeid utført av Caverion Lillestrøm på tilbygg.

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

Eier har etterisolert fasader, innredet rødt uthus og bygd 3 av terrassene. Den største terrassen på bolig er bygd av forrige eier.

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

Forrige eier har endret innvendig på innredet uthus. Fra treningsrom til leilighet. Ikke søkt om bruksendring. Vi har brukt det som treningsrom. Tilbygg på hovedbolig er bygd av meg som eier. Dette er godkjent hos kommunen.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Innvendig endring på innredet uthus(hvit) er ikke godkjent/søkt om av forrige eier.

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?

Det er planer om å bygge omsorgsboliger på nabotomten som kommunen eier.

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)?

Det er oppstått ett nedsunket område på ca 2meter i plenen mellom bolig og togbane etter arbeid ved jernbanen.

Dette er befart av Banenor og meldt inn til forsikring og kommunen av oss som eiere. Grunnvannet er senket av Banenor. Ingen tiltak nødvendig.

Tilleggs kommentar:

-Ved regnvær samler det seg vann på brostein mot rødt uthus, ca 1,5 x 1,5 meter.

Innhold

Enebolig:

1. etasje: Entre, kjøkken, bad, stue, soverom og vaskerom.

2. etasje: Gang m/trapp, sov.2, sov.3, sov.4, bad og kontor.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Grunnmur med stedvis riss/sprekker og avskallinger. Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Krypekjeller:

TG2 vurderes grunnet uavklart situasjon, men konstruksjonen vil i seg selv ha skadepotensiale.

Terrengforhold:

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

Yttervegger:

Underkant av kledning registreres mindre enn 6mm klaring til vannbrett.

For at vanndråpene skal slippe er det viktig med minimum 6mm klaring, slik at vanndråper ikke suges opp i endeved.

Bemerkes et hull i kledning som bør tettes igjen ved et av vinduene.
Bemerkes et større hull i yttervegg tiltenkt vindu, tiltak må foretas.
Horisontal trevirke som kommer ut fra yttervegg der vindskier ligger an, ser ut for å ha råteskadet trevirke, sett fra bakkeplan.
Ytterligere undersøkelser må foretas.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak:
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det ble avdekket nedbøyninger på tak, fra bakkeplan.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen):
TG2 vurderes da det er mose på tak som bør fjernes og manglende snøfangere.

Loft (konstruksjonsoppbygging):
Det bemerkes stedvis mørkere overflater på taksperrer like i nærheten av loftsluke, det er utført fuktmåling i trevirke og fremstår tørr på befaringsdagen.

Balkonger, verandaer og lignende:
Veranda belagt med tettesjikt. Rekkverk rundt er målt til 92cm.
Krav til rekkverk på minst 1m når veranda er plassert 50cm eller høyere over omkringliggende terreng.
Stedvis malingsavflassing nedre del av stolper. Rekkverk forøvrig fremstår i normalt god stand.

Bad 1.etasje Overflate vegger og himling:
Det registreres flere fuktsveller på innredning.
Bemerkes stedvis sprekker i overflatebehandling skjøter langsmed imellom panelbordene.
Hjemmelshaver opplyser at det er sprekker i fuger/ fliser ved toalett i 1 etg.

Bad 1.etasje Overflate gulv:
Det er ukjent hvilket årstall våtrommet er pusset opp og fallforhold på baderommet kan ikke vurderes ihht. gjeldende forskrifter for når baderommet ble pusset opp sist.
Det registreres bom (hulrom) under fliser rundt slukets plassering og stedvis rundt på badet.

Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk:
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Manglende tilstrekkelig tetting rundt gjennomføring gulv under underskap.
Våtrommet fremstår å være fra ukjent eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

Vaskerom 1.etasje Overflate gulv:

Det er ikke etablert sluk og fallforhold på gulv.

TG2 vurderes da det er krav til sluk i gulv med tilstrekkelig fall på gulv mot sluk ihht. TEK 10.

Vaskerom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk:

Fallforhold og manglende sluk er ikke i henhold til gjeldende krav oppussingstidspunktet.

Det er en viss risiko for fuktpåkjenning på gulvlistene og tilstøtende bygningsdeler dersom sensorer ikke dekker godt nok rundt vanninstallasjoner.

Bad 2.etasje Overflate vegger og himling:

Det er plassert vindu av tre på vegg i nærheten av servant som regnes som våt sone. Registreres malingsavflassing og svertesopp dannelser i himling i nærheten av dusjkabinett.

Bad 2.etasje Overflate gulv:

Sluk er ikke inspisert da dusjkabinett står plassert over og derfor ikke mulig å måle fallforhold rundt sluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen på befaringssdag.

Bemerkes en avflaket del av flis på gulvet.

Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk:

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Kjøkken:

Avtrekk over platetopp med kullfilter løsning, dette er ikke en godkjent avtrekksløsning ihht. NS3600 og vurderes derfor til TG2.

Rom under terreng Gulvets overflate:

Retningsavvik målt lokalt avvik på 40mm. Totalt målt 50mm. TG3. Takstmannens prisvurdering ved TG3.

Pris 10 000-25 000,-. Gjelder demontering gulvplater, avretting av gulv og remontering av gulvplater.

Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon:

Det er utført fuktsøk av overflater rundt om på tilgjengelige overflate yttervegg der det indikeres fuktverdier i grenseland.

Dette punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 i denne rapporten. Ytterligere undersøkelser må foretas.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Vann/avløpsrør fra rørstokkfordeler fremstår utskiftet ukjent år, kobberrør i underetasje fremstår fra ukjent eldre år.

Bemerkes irr på flere av overgangene kobberrør.

Varmtvannsbereder:

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Berederen vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Ventilasjon:

Det savnes tilstrekkelig tilluft under dørbblad til våtrommene og de andre rommene.

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.

Krystall lysekronene på hovedsoverom og kjøkken følger ikke med boligen.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Hjemmelshaver opplyser:

Det er utført arbeider på bygningsmassene på eiendommen fra tidligere hjemmelshavere, en fullstendig historikk over hva som er utført foreligger ikke.

2015.

Pusset opp og isolert rødt uthus.

Pusset opp soverom i 1 etg.

2016.

Byttet vinduer på hele boligen. 3-lags glass med 42db støyisolering.

Soverom nr 2 i 1etg gjort om til vaskerom. Ingen sluk i gulvet, men det ble montert lekkasje følere og elektronisk stoppekran. Rør arbeid utført av rørlegger Lunder -Aas.

2017.

Tilbygg på inngangssiden. 2-etg. Ny gang med innredning samt nytt soverom i 2 etg.

Vinduer i tilbygg er koblet med energi glassinnerst(3-

lag). Elektroarbeid utført av Caverion Lillestrøm. Snekkerarbeid utført av eier.

2stk Soverom i 2 etg pusset opp med ny maling på vegger.

2018.

Kontor i 2etg pusset opp med maling og nytt gulv, samt fast innredning med skuffer.

Etablert glasstak over terrasse.

Yttervegg ved kjøkken etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre.

2020.

Røstvegg mot gangvei etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre.

Montert Flexit ventilasjonsanlegg i 2 etg med varme gjenvinner, også innluft i soverom 1etg samt avtrekk fra vaskerom.

2021.

Baksiden av bolig etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre.

2022.

Røst mot jernbane etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre.

Stue pusset opp. 5cm Glava innvendig og ny panel på vegg og tak.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje og på egen gårds plass.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

8954964

Radonmåling

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

Diverse

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)
- Eiendommen er berørt av jernbanestøy.

Energi

Oppvarming

Vedovn, luft til luft varmepumpe, gulvvarme og panelovner.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 600 000

Kommunale avgifter

Kr 21 071

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 558 324

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 233 297

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 18 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:

3209/5/18:

20.06.1856 - Dokumentnr: 903564 - Bestemmelse om beiterett

Dette er en bestemmelse fra 1856 og er ikke relevant i dag.

11.12.1894 - Dokumentnr: 900070 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:5 Bnr:4

06.11.1959 - Dokumentnr: 3671 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3209 Gnr:5 Bnr:36

13.07.2000 - Dokumentnr: 7636 - Målebrev

13.07.2000 - Dokumentnr: 7636 - Grensejustering

38,2 m2 overf. fra gnr.5/18 til gnr.5/54

181,6 m2 overf. fra gnr.142/18 til gnr.5/18

Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2001 - Dokumentnr: 5021 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 817144 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:5 Bnr:18

01.01.2024 - Dokumentnr: 171622 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:5 Bnr:18

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til bolig datert 10.08.1992.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til bolig datert 05.11.2020.

Bolig eiendommen er registrert med byggeår 1894 og det foreligger derfor verken ferdigattest eller brukstillatelse på boligen. Plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Krav om ferdigattest ble først innført i bygningsloven av 1965 (i kraft fra 1966), og eldre bygninger har derfor normalt ikke slik dokumentasjon.

Det er ikke mottatt opprinnelig byggetegninger fra når boligen ble oppført. Men det foreligger byggetegning og ferdigattest for senere tilbygg som samsvarer med dagens bruk av eiendommen. På enkelte av tegningene er det ikke ført på rom benevnelse men i markedsføring er det likevel valgt å beskrive rommene etter faktisk bruk.

Uthus på 31 kvm foreligger det ikke tegninger eller godkjenning på hos kommunen, uthuset fremstår å være fra ukjent eldre årgang og derfor ikke sannsynlig at det foreligger godkjenning eller byggetegninger for bygningen.

Uthus/garasje på 66 kvm foreligger det tegninger fra kommunen hvor bygget står oppført som garasje, dagens bruk av bygning er den benyttet som hybel og rommene er ikke godkjent for varig opphold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til forholdene nevnt over, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert men avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for Porten stadfestet 24.06.1981.

Det er varslet oppstart av detaljregulering av Porten 1.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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

8 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

215 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

216 350 (Omkostninger totalt)

232 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

235 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 816 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 832 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 835 050 (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 216 350

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt fast provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 50 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 4 200 Kommunale opplysninger
- 27 000 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 109 700

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Ansvarlig megler bistår av

Nicklas Wathne
Eiendomsmeglerfullmektig
nicklas.wathne@aktiv.no
Tlf: 467 48 878

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

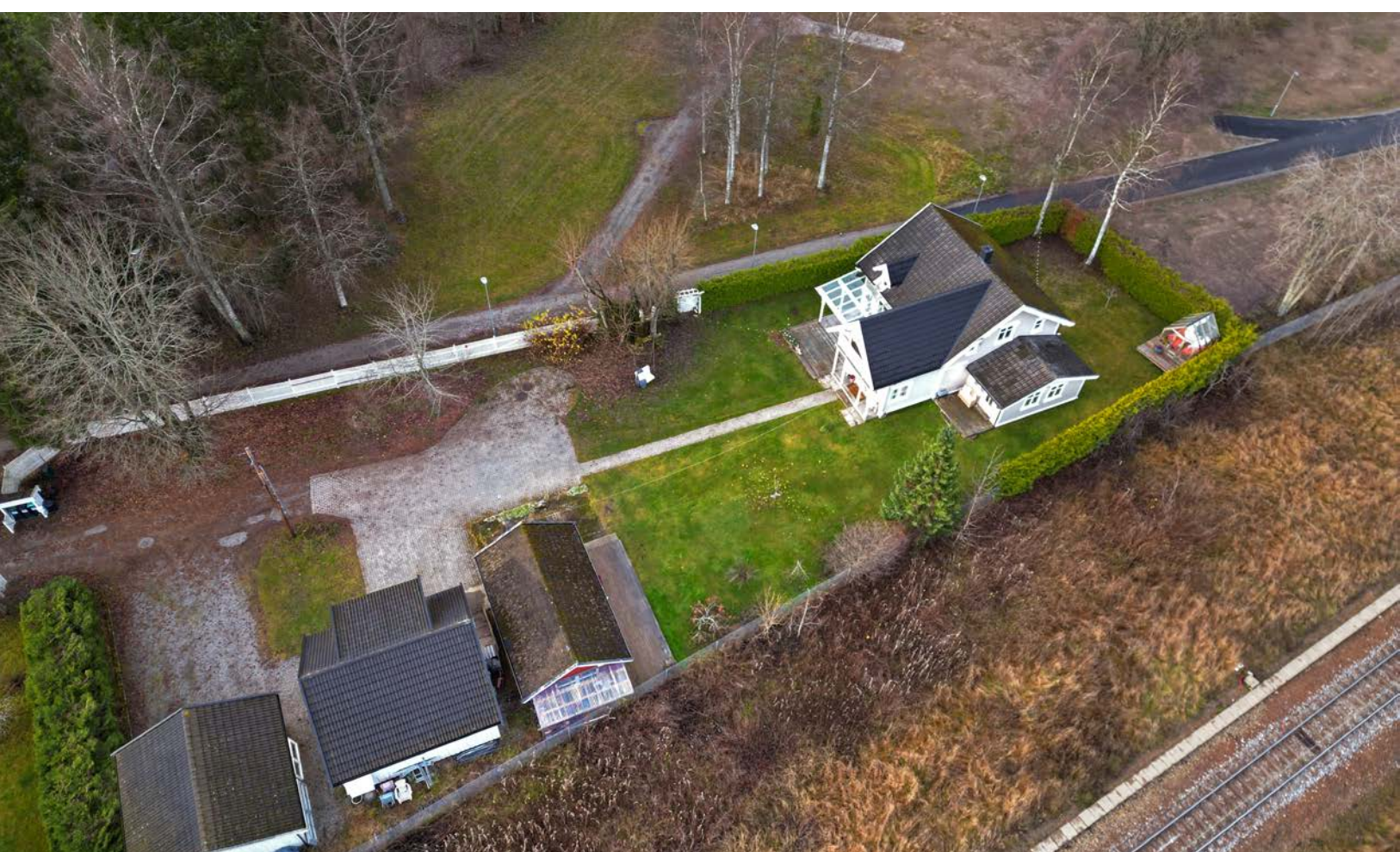
Salgsoppgavedato

18.11.2025



**Velkommen til
Parkvegen 13!**







Plantegning 1. etasje



2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Entré



Kjøkken







Stue







Soverom 1



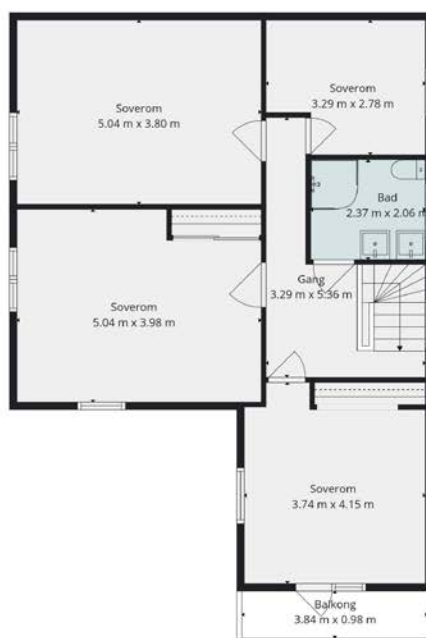
Innredet vaskerom



Bad



Plantegning 2. etasje



3. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Hovedsoverom



Soverom 3 og 4



Soverom 5/kontor



Bad



Uteområdet

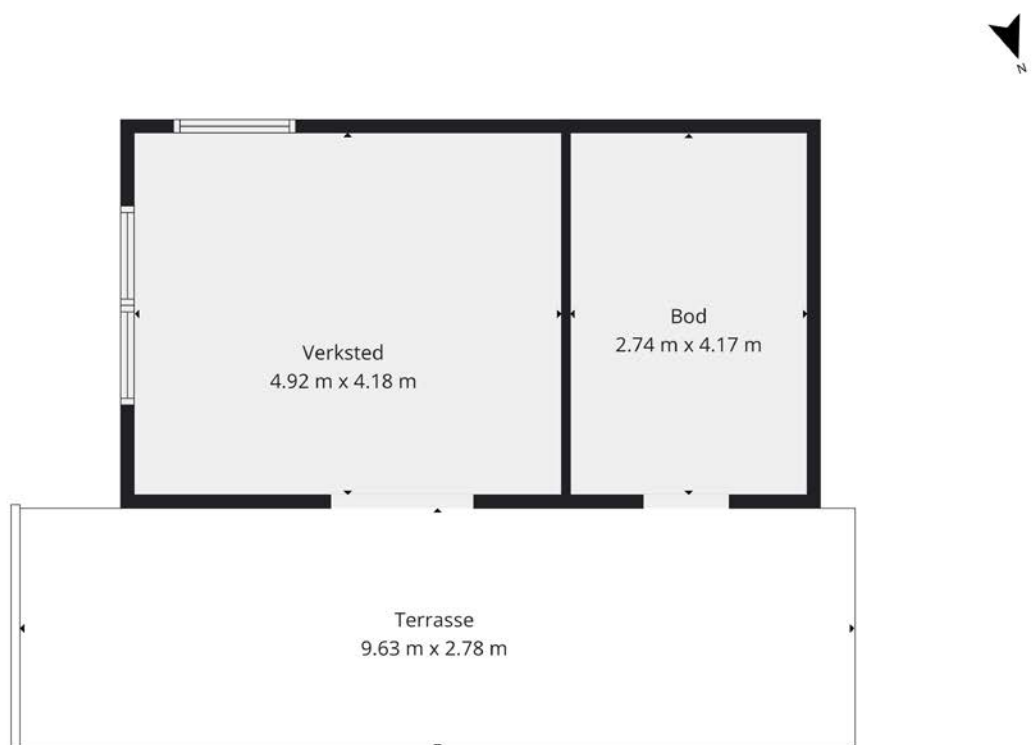






Uthus

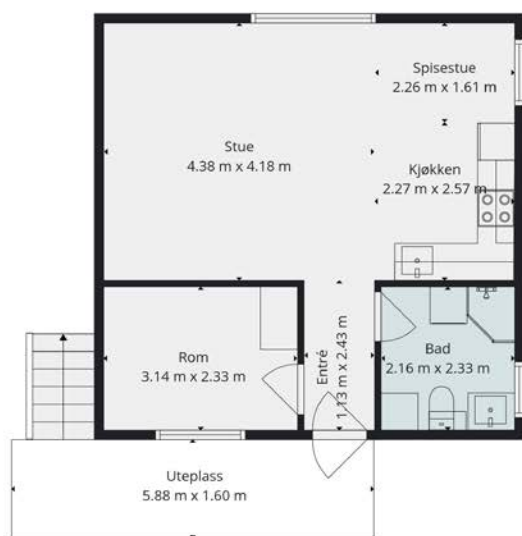




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





1. Etasje



2. Etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

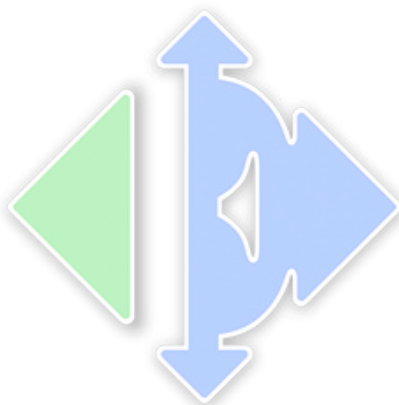


**Velkommen til
visning!**



Vedlegg

Selveier enebolig
Parkvegen 13
2069 Jessheim



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 14/11/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:5, Bnr: 18
Hjemmelshaver:	Rune Enevold Nilsen og Vibeke Mortensen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 626 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 17.06.2025.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst om
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om
Byggeår:	1894

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

10.11.2025

Oppholdsvær og 4 varmegrader. Eneboligen ble inspisert i gråværslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av lett tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver.

Forutsetninger:

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, lekkasjesikring i form av waterguard, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende persienner, garderobeskap og lignende utstyr ikke funksjonstestet. Oppmålinger er kun utført stedvis med tilgjengelig utstyr som krysslaser og/eller avstandsmåler.

Ved oppussingsarbeider skal normalt sett gjeldende forskrifter på oppussingstidspunktet følges, det er avdekket forhold som tilsier at dette nødvendigvis ikke er fulgt.

Hjemmelshavers muntlige og skriftlige opplysninger om vedlikehold, påkostninger og oppgraderinger er lagt til grunn. Eventuelle avvik mellom opplysninger gitt og faktisk tilstand er utenfor takstmannens ansvar. Rapporten må ikke betraktes som en fullstendig bygningsteknisk gjennomgang, og interessenter anbefales å foreta egne undersøkelser.

Oppdragsgiver:

Rune Enevold Nilsen

Tilstede under befaringen:

Rune, Vibeke og undertegnede

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Gruslagt adkomstområdet, grøntareal med plen, stedvis belegningsstein og prydbusker. Gjerde og hekk delvis rundt eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate til grunn, ukjent materiale grunnmur, yttervegger oppført som laftet tømmer i hovedsak og supplert med stedvis bindingsverksvegger.

Mengde isolasjon i yttervegger kan ikke verifiseres, annet enn opplysninger gitt fra hjemmelshaver.

Stående trepanel, saltak av trekonstruksjoner tekket med betongtakstein.

Byggemetoden har et tydelig sveitsisk preg, med gjennomført håndverksmessige detaljer og tradisjonell utsmykning. Fasaden kjennetegnes av utskjæringer i treverk, dekorative belistninger rundt vinduer og dører, samt markerte etasjeskiller med utskåret og profilert listverk.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår å være bygget etter eldre forskrifter med alder og bruks/værslitasje. Det er avdekket forhold som krever tiltak. Bygningens alder innebærer at flere bygningsdeler nærmer seg, eller har passert, forventet teknisk levetid. Det er utført en rekke kostnadsmessige tiltak/utskiftninger/påkostninger av nåværende hjemmelshavere. Dette må tas i betraktning basert på bygningskroppens helhetlige tilstand.

Eldre bygg vil naturlig ha vesentlige avvik sammenlignet med dagens byggetekniske krav. Tilstandsgrader er satt i henhold til datidens gjeldende standard med mindre tiltakene er utført senere og bygger på faglige og skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger har endret seg betydelig sammenlignet med tidligere, særlig når det gjelder isolasjon og innvendig fuktproduksjon som følge av hyppigere bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer. Dette stiller større krav til god ventilasjon og regelmessig utlufting for å forebygge skader.

For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Vedovn, luft til luft varmepumpe, gulvvarme og panelovner.

Service og vedlikehold av varmepumpe er ikke opplyst om. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen. Det savnes en plate på gulv av ikke brennbar materiale under sotluke i stue.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Megleropplysninger

Tre stk. samsvarserklæring elektrisk.

Ferdigattest for tilbygg til enebolig datert 05.11.2020.

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

Gulv: Fliser, vinylbelegg, parkett og laminat.

Vegger: Malte MDF plater, fliser, slette malte flater og malt trepanel.

Tak: Slette malte flater, malt MDF takpanel, malt trepanel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.Etasje og 2.etasje:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt. Det er merker etter gamle veggfester/oppheng/innredninger/bilder som må forventes utifra alder og bruk.

Fargeforskjeller på overflater av UV-lys må forventes ut ifra alder. Stedvis sprekker av slette overflater.

Parkett, vinylbelegg og laminatgulv registreres knirk i gulv og undergulv i 1.etasje og 2.etasje. For øvrig fremstår gulvet i normalt god stand med alder tatt i betraktning, det forekommer slitemerker/hakk/sår i gulv på generelt basis som må forventes utifra alder og bruk.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 20mm i 1.etasje, 15mm i 2.etasje. Totalt målt 28mm i 1.etasje, 23mm i 2.etasje. TG2. Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, lokalt med en lengde på ca 2 meter, totalt på en side av rommet til annen side. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

Det er utført arbeider på bygningsmassene på eiendommen fra tidligere hjemmelshavere, en fullstendig historikk over hva som er utført foreligger ikke.

2015.

Pusset opp og isolert rødt uthus.

Pusset opp soverom i 1 etg.

2016.

Byttet vinduer på hele boligen. 3-lags glass med 42db støyisolering.

Soverom nr 2 i 1 etg gjort om til vaskerom. Ingen sluk i gulvet, men det ble montert lekkasje følere og elektronisk stoppekran. Rør arbeid utført av rørlegger Lunder -Aas.

2017.

Tilbygg på inngangsidan. 2-etg. Ny gang med innredning samt nytt soverom i 2 etg. Vinduer i tilbygg er koblet med energi glassinnerst(3-lag). Elektroarbeid utført av Caverion Lillestrøm. Snekkerarbeid utført av eier.

2stk Soverom i 2 etg pusset opp med ny maling på vegger.

2018.

Kontor i 2etg pusset opp med maling og nytt gulv, samt fast innredning med skuffer.

Etablert glasstak over terrasse.

Yttervegg ved kjøkken etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre.

2020.

Røstvegg mot gangvei etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre.

Montert Flexit ventilasjonsanlegg i 2 etg med varme gjenvinner, også innluft i soverom 1etg samt avtrekk fra vaskerom. .

2021.

Baksiden av bolig etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre.

2022.

Røst mot jernbane etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre.

Stue pusset opp. 5cm Glava innvendig og ny panel på vegg og tak.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	101m²			52m²	101m²	
2. Etasje	70m²			4m²	70m²	
SUM BYGNING	171m²			56m²	171m²	
SUM BRA	171m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus		31m²		33m²		
Innredet bygg 1.etasje		44m²				
Innredet bygg 2.etasje		22m²				
Dobbelgarasje		34m²				
SUM BYGNING		131m²		33m²		
SUM BRA	131m²					

BRA-i:

1.etasje: Entre, kjøkken, bad, stue, soverom og vaskerom
2.etasje: Gang m/trapp, sov.2, sov.3, sov.4, bad og kontor.

BRA-e:

Uthus, innredet bygg og dobbelgarasje.

MERKNADER OM AREAL:BRA-i: 171m²

1.etasje: entre, kjøkken, bad, stue, soverom og vaskerom
 2.etasje: Gang m/trapp, sov.2, sov.3, sov.4, bad og kontor.

BRA-e: 131m²

Uthus, innredet bygg og dobbelgarasje.

BRA-b: 0m²Sum BRA: 302m²

1.etasje: entre, kjøkken, bad, stue, soverom og vaskerom
 2.etasje: Gang m/trapp, sov.2, sov.3, sov.4, bad og kontor.
 Uthus, innredet bygg og dobbelgarasje.

TBA: 89m².

Terrasse ved inngangsdør

Terrasse med utgang fra stue

Terrasse med utgang fra vaskerom

Veranda med utgang fra soverom 2.etg

Terrasse delvis rundt uthus.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, ihht. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.
 Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.
 Store deler av bygget er fra eldre byggeår, skjevheter forekommer og det kan derfor avvike fra oppmåling, eller at vegger opptar ytterligere plass enn hva som regnes som normalt idag.

Tiltenkt dobbelgarasje som er innredet, betegnes som "innredet bygg" i denne rapporten da det ikke foreligger dokumentasjon på at bruken av bygget er godkjent som varig opphold.

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

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.
 Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

Areal del (BRA-I) tilknyttet trappeåpninger er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende vegger i de respektive etasjer.

Rommet i rom under terreng har areal som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 0m² + AHL 16m² = GUA 16m².

2.etasje har deler av arealer som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 70m² + AHL 9m² = GUA 79m².

2.etasje innredet bygg har deler av arealer som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 22m² + AHL 7m² = GUA 29m².

Romhøyde:

1.etasje: entre 2,32-2,46m, kjøkken 2,3m, bad 2,26m, stue 2,14-2,44m, soverom 1,9-2,32m og vaskerom 1,96-2,33m
 2.etasje: Gang m/trapp 1,41-2,26m, sov.2 1,4-2,26m, sov.3 1,11-2,22m, sov.4 1,15-2,22m, bad 2,21m og kontor 1,17-2,25m.

GARASJE / UTHUS:

Uthus på 31m² fremstår å være fra ukjent eldre årgang og bygningen i seg selv har stort behov for utskiftning av bygningsdeler utover normalt vedlikehold.

Uthus er oppført etter eldre byggeforskrifter. Hjemmelshaver opplyser forøvrig at uthuset er isolert og innredet.

Hjemmelshaver opplyser at rødt uthus har dårlig takstein. To steiner mangler. Det har ikke vært lekkasje inn i bygget gjennom undertak. Det settes ikke tilstandsgrad for uthus. TGIU.

Innredet bygg på 66m².

1.etasje på 44m², 2.etasje på 22m².

Støpt plate til grunn, pusset grunnmur trolig av betong eller leca, yttervegger sannsynligvis oppført som bindingsverksvegger kledd med stående og liggende trepanel. Saltak av takkonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Rommene innvendig fremstår ufagmessig utført av tidligere eier. Fremstår med alder, bruks og værslitasje. Det settes ikke tilstandsgrad for innredet bygg. TGIU.

Uisolert dobbelgarasje på 34m².

Støpt plate til grunn, grunnmur av leca, yttervegger oppført som bindingsverksvegger kledd med stående og liggende trepanel, saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Bemerket at deler av det forenklede undertaket er benyttet presenning.

Fremstår med alder, bruks og værslitasje. Det settes ikke tilstandsgrad for garasje. TGIU.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

14/11/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

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

Byggegrunn er ikke kjent.

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

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

Grunnmur med stedvis riss/sprekker og avskallinger. Hjemmelshaver opplyser at det er etterisolert kun deler av grunnmur med montering av fasadeplater.

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

Ingen synlig knotteplast m/topplst rundt grunnmur.

Drenering og sikring mot vann og fuktighet vurderes å ha passert sin forventede levetid.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig.

Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Merknader:**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Manglende tilkomst innvendig krypekjeller for inspeksjon.

Det registreres stedvis lufteventil grunnmur utvendig.

TG2 vurderes grunnet uavklart situasjon, men konstruksjonen vil i seg selv ha skadepotensiale.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold rundt boligen er generelt flatt.

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

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

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger oppført som laftet tømmer og stedvis bindingsverk.

Hjemmelshaver opplyser:

Tilbygg på inngangsidan. 2.etasjer. Ny gang med innredning samt nytt soverom i 2 etg. Utført i 2017.

Yttervegg ved kjøkken etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre. Utført i 2018.

Røstvegg mot gangvei etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre. Utført i 2020.

Baksiden av bolig etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre. Utført i 2021.

Røst mot jernbane etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre.

Stue pusset opp. 5cm Glava innvendig. Utført i 2022.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av stående trepanel. Fremstår vedlikeholdt. Det registreres minimal luftespalte i underkant av kledningen. Ikke tilkomst til å se om det er montert musebånd i underkant av kledning.

Det bemerkes høvlet trepanel anfestet med dykkertspiker på tilbygg oppført av tidligere eier, ytterligere undersøkelser må foretas. Nedre del av en vegg er pusset ned og grunnet, og bør behandles for å opprettholde levetiden.

Underkant av kledning registreres mindre enn 6mm klaring til vannbrett. For at vannråpene skal slippe er det viktig med minimum 6mm klaring, slik at vannråper ikke suges opp i endeved. Hjemmelshaver opplyser forøvrig at endeved i underkant av kledning og belistning er behandlet. Bemerket et hull i kledning som bør tettes igjen ved et av vinduene.

Bemerket et større hull i yttervegg tiltenkt vindu, tiltak må foretas.

Horisontal trevirke som kommer ut fra yttervegg der vindskier ligger an, ser ut for å ha råteskadet trevirke, sett fra bakkeplan. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår forøvrig i normalt god stand.

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

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

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

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 2015 og 2016.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Tofløyet ytterdør, produsert i 2015.

Tofløyet terrassedør, produsert i 2015.

Terrassedører øvrig produsert i 2015.

Fremstår i normalt god stand.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og fungerer etter hensikten. Bruksmerker forekommer.

Beslag montert på vannbrett utvendig der vannbrett ikke har takutstikk over seg.

Det bemerkes at beslag normalt sett skal føres inn til vindsperre, med oppkant og tett overgang til vindsperre. Beslag er kun ført inntil utvendig kledning, det vil derfor være risiko for at vannråper kan slippe inn mellom vannbrett og beslag. Dette punktet gis derfor TG2.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av vinduer er 2 - 6 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

4. Tak

©mstr.no

12/28

TG 2

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, ytterst begrenset inspisert visuelt fra bakkeplan og fra loftstrapp i kaldtloft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det ble avdekket nedbøyninger på tak, fra bakkeplan. Forøvrig ikke avdekket andre svekkelser ved konstruksjonen på befaringsdagen.

Der det var gangbart gulv på loft ble benyttet til oppbevaring på befaringsdagen og derfor ytterst begrenset inspisert fra loftstrapp.

Merknader:

TG 2

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent eldre år.

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

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekking med betongtakstein og betongtakstein-imiterte plater. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten vesentlige mosedannelser spesielt baksiden av huset.

Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes og taktekking undersøkes ytterligere da dette kan medføre/ha medført frostspreng på vinterstid.

Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

TG2 vurderes da det er mose på tak som bør fjernes og manglende snøfangere.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

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

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

5. Loft

TG 2

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Det er ukjent om loft er innredet byggeår eller ukjent senere år.

Kaldtloft med tilgang fra loftstrapp i himling er ytterst begrenset inspisert grunnet oppbevaring der det var gangbart gulv, på befaringsdag. Det bemerkes stedvis mørkere overflater på taksperrer like i nærheten av loftsluke, det er utført fuktmåling i trevirke og fremstår tørr på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende**

TG 2

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasse entre på 32m²

Terrassebord av impregnerte materialer. Fremstår med normal værslitasje og behov for vask og vedlikehold.

Bjelkelag er ikke inspisert grunnet manglende tilstrekkelig tilkomst.

Terrasse med utgang fra stue på 12m²

Terrassebord av impregnerte materialer. Fremstår med værslitasje og behov for vask og vedlikehold.

Terrasse med utgang fra vaskerom på 8m²

Terrassebord av impregnerte materialer. Bemerktes mosedannelser på terrassebord. Fremstår med værslitasje og behov for vask og vedlikehold. Bjelkelag er ytterst begrenset inspisert.

Veranda med utgang fra soverom i 2.etasje på 4m²

Veranda belagt med tettesjikt. Rekkverk rundt er målt til 92cm.

Krav til rekkverk på minst 1m når veranda er plassert 50cm eller høyere over omkringliggende terreng.

Stedvis malingsavflassing nedre del av stolper. Rekkverk forøvrig fremstår i normalt god stand.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av terrassebord er 10 - 20 år.

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

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagt og malt trepanel på vegger og malt trepanel himling.

Baderom bestående av:

- Innredning med profilerte fronter, servant plassert på innredning med 1-greps blandebatteri.
- Overskap med speilfront og belysning over.
- Avløpsrør av plast.
- Vegghengt WC
- Badekar med avløp direkte i sluk.

Det registreres flere fuktsveller på innredning. Bemerktes stedvis sprekker i overflatebehandling skjøter langsmed imellom panelbordene. Det er benyttet materialer av tre på vegg bak servant og listverk rundt speil, i våtsone.

Hjemmelshaver opplyser at det er sprekker i fuger/ fliser ved toalett i 1 etg. Toalett er etter dette oppsto forsterket innfesting fra bakside når vaskerom ble etablert.

Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

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

Flislagt gulv.

Det er ukjent hvilket årstall våtrommet er pusset opp og fallforhold på baderommet kan ikke vurderes ihht. gjeldende forskrifter for når baderommet ble pusset opp sist. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det registreres fall mot sluk rundt slukets plassering. Ved utskiftning av badekar til dusjhjørne vil det være behov for tiltak med våtrommet.

Det registreres bom (hulrom) under fliser rundt slukets plassering og stedvis rundt på badet.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom og fuktkontrollert fra hulltaking med normale fuktverdier i bunnsvill ved hulltaking, på befaringdag.

Manglende tilstrekkelig tetting rundt gjennomføring gulv under underskap.

Våtrommet fremstår å være fra ukjent eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

7.2 Vaskerom 1.etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

MDF plater på vegger og MDF panel i himling.

Hjemmelshaver opplyser at vaskerommet ble pusset opp i 2016.

Vaskerom bestående av:

- Underskap med benkeplate
- Utslagsvask med 1-greps blandebatteri.
- Høyskap med skuffeseksjoner.
- Opplegg for vaskemaskin

Overflater fremstår i normalt god stand.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelagt gulv.

Det er ikke etablert sluk og fallforhold på gulv. Hjemmelshaver opplyser at oppvaskkum og vaskemaskin er lekkasjesikret med vannstopp funksjon i form av waterguard eller lignende.

Knirk i gulv forekommer.

TEK 10 §13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

a) Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

TG2 vurderes da det er krav til sluk i gulv med tilstrekkelig fall på gulv mot sluk ihht. TEK 10.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv. Det er montert lekkasjesikring ved vanninstallasjoner, ifølge hjemmelshaver. Fallforhold og manglende sluk er ikke i henhold til gjeldende krav oppussingstidspunktet. Det er en viss risiko for fuktpåkjenning på gulvlister og tilstøtende bygningsdeler dersom sensorer ikke dekker godt nok rundt vanninstallasjoner. Det anbefales jevnlig funksjonstesting av sensorer og generell oppfølging av rommet for å sikre tidlig oppdagelse av eventuelle lekkasjer.

Det er ikke boret hull tilstøtende vegg til våtrom, da rommet i seg selv ikke har vært utsatt for vannsøl regelmessig, ifølge hjemmelshaver.

Det er utført fuktsøk av overflater rundt om på gulvet i nærheten av vanninstallasjoner, der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdag.

Merknader:

7.3 Bad 2.etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte og malt slett vegg og malt slett himling.

Baderom bestående av:

- Innredning med slette fronter, to stk. nedsenket servanter med 2-greps blandebatteri.
- Speil på vegg med belysning over.
- Avløpsrør av plast.
- Vegghengt WC
- Dusjkabinett

Det er plassert vindu av tre på vegg i nærheten av servant som regnes som våt sone. Registreres malingsavflassing og svertesopp dannelser i himling i nærheten av dusjkabinett. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje.

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.

Sluk er ikke inspisert da dusjkabinett står plassert over og derfor ikke mulig å måle fallforhold rundt sluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen på befaringsdag. Bemerk en avflaket del av flis på gulvet. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ukjent år.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk er plassert under dusjkabinett og derfor ikke inspisert på befaringsdag. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom og fuktkontrollert fra hulltaking tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill ved hulltaking registrert på befaringsdag.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

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

Hjemmelshaver opplyser at kjøkkeninnredning er fra ca. 2013.

Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
 Oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast.
 Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, damp ovn, kaffemaskin, komfyr og kokeplate med avtrekk over.

Avtrekk over platetopp med kullfilter løsning, dette er ikke en godkjent avtrekksløsning ihht. NS3600 og vurderes derfor til TG2.

Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.
 Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU.

Det er utført fuktsøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det indikeres normale fuktverdier på befaringssdag. Knirk i gulv forekommer.

Innredningen fremstår med normal bruksslitasje. Hakk/sår/merker forekommer. Bemerkes hakk i benkeplate.
 Det registreres normalt vanntrykk med avrenning fra vannkran.

Det savnes komfyrvakt ved platetopp og lekkasjesikring i form av waterguard under oppvaskkum m/sensor. Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført med TEK 10 og er fortsatt gjeldende.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Pussede malte flater på vegger med overflatebehandlet takpanel i himling.

Store deler av veggoverflater er tildekket og benyttes som bod/lagringsplass på befaringssdag og er derfor ytterst begrenset inspisert.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Betonggulv tildekket med golvplater i plast. Gulvet er derfor ytterst begrenset inspisert.

Hvorvidt det er sluk i gulv er ukjent, ytterligere undersøkelser må foretas.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 40mm. Totalt målt 50mm. TG3. Takstmannens prisvurdering ved TG3. Pris 10 000-25 000,-. Gjelder demontering golvplater, avretting av gulv og remontering av golvplater.
 Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Merknader:

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det var ikke mulig å bore hull i yttervegger rom under terreng da overflatene består av pusset betong/leca eller lignende. Det er utført fuktsøk av overflater rundt om på tilgjengelige overflate yttervegg der det indikeres fuktverdier i grenseland. Dette punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 i denne rapporten. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Hjemmelshaver opplyser at det er fuktmerker på mur innvendig i kjeller. Vi har etablert konstant avtrekk i ventil, samt varmeovn. Ingen kjellerlukt eller fuktproblemer i vår tid som eiere. Rommet ble benyttet som vaskerom av forrige eier.

Det er etablert avtrekksvifte i yttervegg. Kan med fordel etablere tilluft til rom under dørblad ved trapp.

Merknader:

10. VVS

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent år.

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør av plast, metall og kobber.

Avløpsrør av plast.

Sluk i gulv på bad 1.etasje, sluk i gulv på bad 2.etasje.

Servanter på begge bad og vask på vaskerom.

Rørstokkfordeler plassert åpent på vegg underetasje.

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

Opplegg for vaskemaskin rom under terreng, denne er ikke i bruk og er i ukjent stand. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Stoppekransen plassert på vegg underetasje. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Kraner og avløp i oppvaskbenk, servantskap og vask er testet uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann/avløpsrør. Bemerket bruk av mykfug/silikon overgang avløpsrør i underskap kjøkken.

Servant bad 1.etasje fyller seg raskere enn vannet drenerer.

Det bemerkes at det drypper fra et blandebatteri på bad 2.etasje.

Det er WC med innebygget sisterner på begge bad, det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner.

Vann/avløpsrør fra rørstokkfordeler fremstår utskiftet ukjent år, kobberrør i underetasje fremstår fra ukjent eldre år. Bemerket irr på flere av overgangene kobberrør.

Kobberrør fremstår som et eldre anlegg uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret.

Det er etablert vannlekkasjestopper med sensor langsmed deler av vegg med vann/avløpsrør i underetasje.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25år, anbefalt brukstid 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1998
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder på 198L plassert i rom under terreng.
 Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.
 Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Berederen vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
 Ventilasjonsanlegget var nytt i ukjent år.
 Det var sist inspisert i ukjent
 Det var rengjort i ukjent
 Anlegget ble sist fornyet i 2013
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet balansert ventilasjon i 2.etasje og deler av 1.etasje.

Hjemmelshaver opplyser at det er installert balansert ventilasjon med varmegjenvinner i 2020 og at det foretas filterskift 1-2 ganger i året.

Aggregat er plassert på kaldtloft og er ikke inspisert da gangbart gulv på loft ble benyttet til oppbevaring på befaringsdagen og derfor ikke tilkomst til aggregat. TGIU.

Det savnes tilstrekkelig tilluft under dørblad til våtrommene og de andre rommene.

Bemerket at plaststrømpe på ventilasjonsrør på kaldtloft er teipet i skjøter med vindsperreteip.

Generelt:

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

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem, filtere og ventilasjonsanlegg.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Sikringsskap plassert på vegg i trapperom til rom under terreng med automatsikringer og 18 merkede kurser ihht. kursfortegnelse.

Sikringsskap plassert på vegg i innredet bygg med automatsikringer og det som fortoner seg til 10 kurser, det savnes kursfortegnelse i skap. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring:

Samsvarserklæring med beskrivelse: Flytting og oppsett av ny tavle + div. stikk og lys. Datert 15.06.07

Samsvarserklæring for boliginstallasjonsskap. Datert 07.03.07

Samsvarserklæring med beskrivelse: Kunden har selv lagt alt det elektriske i nytt påbygg, vi har stått for tilkobling og kontroll. Det er lagt varmekabel i vindfang styrt med termostat. Det er byttet og montert sikringer i sikringsskap. Tilkoblet den nye installasjonen i sikringsskapet. Alle måler som ble utført er ok. Datert 27.04.2018.

Forøvrig gjøres det oppmerksom på at det er utført en rekke elektriske arbeider der det ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeider, annet enn beskrevet over.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen, det anbefales opptil flere i hver etasje.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).

Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det er fremlagt plantegning for 1.etg og 2.etg i forbindelse med tilbygg. Romdefinisjoner i boligen er ikke definerte i plantegning, det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen samsvarer med bruken av rommene.

Fasadetegninger samsvarer ikke med boligen.

Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det er fremlagt ferdigattest for tilbygg til enebolig datert 05.11.2020.

Det er fremlagt fasadetegninger for usiolert dobbelgarasje og denne samsvarer ikke.

Det er fremlagt fasade og plantegning for tiltenkt dobbelgarasje med takoppløft men som benyttes som innredet bygg på befaringdag.

Det er ikke fremlagt tegninger eller dokumentasjon for uthus som fremstår å være fra ukjent eldre år, det kan derfor ikke tas stilling til om bruken av rommene er godkjent for varig opphold.

Hjemmelshaver opplyser at innredet bygg er søkt/bygget som dobbelgarasje men at det ikke foreligger bruksendring for dagens bruk. Det foreligger ikke dokumentasjon på at garasje (innredet bygg) er byggesøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Det er etablert sluk, vann- og avløpsinstallasjoner, noe som er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Det er ikke byggesøkt. Ytterligere undersøkelser vedrørende byggets helhet må foretas.

Innvendig trapp fra 1.etasje til underetasje mangler håndløper begge sider i trappens løp og er ikke ihht. gjeldene forskrifter. Det er krav om rekkverk/håndløper på begge sider i ett trappeløp. Vesentlige høydeforskjeller på enkelte av trinnene. Forøvrig fremstår trapp i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Innvendig trapp fra 1.etasje til 2.etasje mangler håndløper på en side i trappens løp, rekkverk er for lavt og er ikke ihht. gjeldene forskrifter. Det er krav om rekkverk/håndløper på begge sider i ett trappeløp. Trappen er for bratt etter dagens krav.

Knirk i trapp forekommer. Forøvrig fremstår trapp i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Rekkverk rundt utsparring i 2.etasje er for lavt etter dagens forskrifter som tilsier minst 90cm høyde.

Tomtestørrelse er innhentet fra www.seeiendom.no

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

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

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

Grunnmur med stedvis riss/sprekker og avskallinger. Hjemmelshaver opplyser at det er etterisolert kun deler av grunnmur med montering av fasadeplater.

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

Ingen synlig knotteplast m/topplst rundt grunnmur.

Drenering og sikring mot vann og fuktighet vurderes å ha passert sin forventede levetid.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig.

Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

1.2 Krypekjeller

Manglende tilkomst innvendig krypekjeller for inspeksjon.

Det registreres stedvis lufteventil grunnmur utvendig.

TG2 vurderes grunnet uavklart situasjon, men konstruksjonen vil i seg selv ha skadepotensiale.

1.3 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen er generelt flatt.

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

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

2.1 Yttervegger

Yttervegger oppført som laftet tømmer og stedvis bindingsverk.

Hjemmelshaver opplyser:

Tilbygg på inngangssiden. 2.etasjer. Ny gang med innredning samt nytt soverom i 2 etg. Utført i 2017.

Yttervegg ved kjøkken etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre. Utført i 2018.

Røstvegg mot gangvei etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre. Utført i 2020.

Baksiden av bolig etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre. Utført i 2021.

Røst mot jernbane etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre.

Stue pusset opp. 5cm Glava innvendig. Utført i 2022.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av stående trepanel. Fremstår vedlikeholdt. Det registreres minimal luftespalte i underkant av kledningen. Ikke tilkomst til å se om det er montert musebånd i underkant av kledning.

Det bemerkes høvlet trepanel anfestet med dykkertspiker på tilbygg oppført av tidligere eier, ytterligere undersøkelser må foretas. Nedre del av en vegg er pusset ned og grunnet, og bør behandles for å opprettholde levetiden.

Underkant av kledning registreres mindre enn 6mm klaring til vannbrett. For at vannråpene skal slippe er det viktig med minimum 6mm klaring, slik at vannråper ikke suges opp i endevind. Hjemmelshaver opplyser forøvrig at endevind i underkant av kledning og belistning er behandlet. Bemerket et hull i kledning som bør tettes igjen ved et av vinduene. Bemerket et større hull i yttervegg tiltenkt vindu, tiltak må foretas.

Horisontal trevirke som kommer ut fra yttervegg der vindskier ligger an, ser ut for å ha råteskadet trevirke, sett fra bakkeplan. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår forøvrig i normalt god stand.

4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Saltak av trekonstruksjoner, ytterst begrenset inspisert visuelt fra bakkeplan og fra loftstrapp i kaldtloft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det ble avdekket nedbøyninger på tak, fra bakkeplan. Forøvrig ikke avdekket andre svekkelser ved konstruksjonen på befaringsdagen. Der det var gangbart gulv på loft ble benyttet til oppbevaring på befaringsdagen og derfor ytterst begrenset inspisert fra loftstrapp.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Taket er tekket med betongtakstein og betongtakstein-imiterte plater. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten vesentlige mosedannelser spesielt baksiden av huset. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes og takteking undersøkes ytterligere da dette kan medføre/ha medført frostspreng på vinterstid. Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. TG2 vurderes da det er mose på tak som bør fjernes og manglende snøfangere.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er ukjent om loft er innredet byggeår eller ukjent senere år. Kaldtloft med tilgang fra loftstrapp i himling er ytterst begrenset inspisert grunnet oppbevaring der det var gangbart gulv, på befaringsdag. Det bemerkes stedvis mørkere overflater på taksperrer like i nærheten av loftsluke, det er utført fuktmåling i trevirke og fremstår tørr på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må foretas.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrasse entre på 32m² Terrassebord av impregnerte materialer. Fremstår med normal værslitasje og behov for vask og vedlikehold. Bjelkelag er ikke inspisert grunnet manglende tilstrekkelig tilkomst. Terrasse med utgang fra stue på 12m² Terrassebord av impregnerte materialer. Fremstår med værslitasje og behov for vask og vedlikehold. Terrasse med utgang fra vaskerom på 8m² Terrassebord av impregnerte materialer. Bemerktes mosedannelser på terrassebord. Fremstår med værslitasje og behov for vask og vedlikehold. Bjelkelag er ytterst begrenset inspisert. Veranda med utgang fra soverom i 2.etasje på 4m² Veranda belagt med tettesjikt. Rekkverk rundt er målt til 92cm. Krav til rekkverk på minst 1m når veranda er plassert 50cm eller høyere over omkringliggende terreng. Stedvis malingsavflassing nedre del av stolper. Rekkverk forøvrig fremstår i normalt god stand.
7.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	Flislagt og malt trepanel på vegger og malt trepanel himling. Baderom bestående av: - Innredning med profilerte fronter, servant plassert på innredning med 1-greps blandebatteri. - Overskap med speilfront og belysning over. - Avløpsrør av plast. - Vegghengt WC - Badekar med avløp direkte i sluk. Det registreres flere fuktsveller på innredning. Bemerktes stedvis sprekker i overflatebehandling skjører langsmed imellom panelbordene. Det er benyttet materialer av tre på vegg bak servant og listverk rundt speil, i våtsone. Hjemmelshaver opplyser at det er sprekker i fuger/ fliser ved toalett i 1 etg. Toalett er etter dette oppsto forsterket innfesting fra bakside når vaskerom ble etablert. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje.

7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	Flislagt gulv. Det er ukjent hvilket årstall våtrommet er pusset opp og fallforhold på baderommet kan ikke vurderes ihht. gjeldende forskrifter for når baderommet ble pusset opp sist. Ytterligere undersøkelser må foretas. Det registreres fall mot sluk rundt slukets plassering. Ved utskiftning av badekar til dusjhjørne vil det være behov for tiltak med våtrommet. Det registreres bom (hulrom) under fliser rundt slukets plassering og stedvis rundt på badet.
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom og fuktkontrollert fra hulltaking med normale fuktverdier i bunnsvill ved hulltaking, på befaringsdag. Manglende tilstrekkelig tetting rundt gjennomføring gulv under underskap. Våtrommet fremstår å være fra ukjent eldre dato og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.
7.2.2	Vaskerom 1.etasje Overflate gulv
	Vinylbelagt gulv. Det er ikke etablert sluk og fallforhold på gulv. Hjemmelshaver opplyser at oppvaskkum og vaskemaskin er lekkasjesikret med vannstopp funksjon i form av waterguard eller lignende. Knirk i gulv forekommer. TEK 10 §13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner a) Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. TG2 vurderes da det er krav til sluk i gulv med tilstrekkelig fall på gulv mot sluk ihht. TEK 10.
7.2.3	Vaskerom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Vaskerommet har vinylbelegg på gulv. Det er montert lekkasjesikring ved vanninstallasjoner, ifølge hjemmelshaver. Fallforhold og manglende sluk er ikke i henhold til gjeldende krav oppussingstidspunktet. Det er en viss risiko for fuktpåkjenning på gulvlist og tilstøtende bygningsdeler dersom sensorer ikke dekker godt nok rundt vanninstallasjoner. Det anbefales jevnlig funksjonstesting av sensorer og generell oppfølging av rommet for å sikre tidlig oppdagelse av eventuelle lekkasjer. Det er ikke boret hull tilstøtende vegg til våtrom, da rommet i seg selv ikke har vært utsatt for vannsøl regelmessig, ifølge hjemmelshaver. Det er utført fuktsøk av overflater rundt om på gulvet i nærheten av vanninstallasjoner, der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdag.
7.3.1	Bad 2.etasje Overflate vegger og himling
	Flislagte og malt slett vegg og malt slett himling. Baderom bestående av: - Innredning med slette fronter, to stk. nedsenket servanter med 2-greps blandebatteri. - Speil på vegg med belysning over. - Avløpsrør av plast. - Vegghengt WC - Dusjkabinett Det er plassert vindu av tre på vegg i nærheten av servant som regnes som våt sone. Registreres malingsavflassing og svertesopp dannelser i himling i nærheten av dusjkabinett. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje.

7.3.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	Flislagt gulv. Sluk er ikke inspisert da dusjkabinett står plassert over og derfor ikke mulig å måle fallforhold rundt sluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen på befaringdag. Bemerk en avflaket del av flis på gulvet. Ytterligere undersøkelser må foretas.
7.3.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluk er plassert under dusjkabinett og derfor ikke inspisert på befaringdag. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom og fuktkontrollert fra hulltaking tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill ved hulltaking registrert på befaringdag.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Hjemmelshaver opplyser at kjøkkeninnredning er fra ca. 2013. Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, damp ovn, kaffemaskin, komfyr og kokeplate med avtrekk over. Avtrekk over platetopp med kullfilter løsning, dette er ikke en godkjent avtrekksløsning ihht. NS3600 og vurderes derfor til TG2. Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU. Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU. Det er utført fuktsøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det indikeres normale fuktverdier på befaringdag. Knirk i gulv forekommer. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje. Hakk/sår/merker forekommer. Bemerkes hakk i benkeplate. Det registreres normalt vanntrykk med avrenning fra vannkran. Det savnes komfyrvakt ved platetopp og lekkasjesikring i form av waterguard under oppvaskkum m/sensor. Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført med TEK 10 og er fortsatt gjeldende.
9.1.2	Rom under terreng Gulvets overflate
	Betonggulv tildekket med gulvplater i plast. Gulvet er derfor ytterst begrenset inspisert. Hvorvidt det er sluk i gulv er ukjent, ytterligere undersøkelser må foretas. Retningsavvik målt lokalt avvik på 40mm. Totalt målt 50mm. TG3. Takstmannens prisvurdering ved TG3. Pris 10 000-25 000,-. Gjelder demontering gulvplater, avretting av gulv og remontering av gulvplater. Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.
9.1.3	Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	Det var ikke mulig å bore hull i yttervegger rom under terreng da overflatene består av pusset betong/leca eller lignende. Det er utført fuktsøk av overflater rundt om på tilgjengelige overflate yttervegg der det indikeres fuktverdier i grenseland. Dette punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 i denne rapporten. Ytterligere undersøkelser må foretas. Hjemmelshaver opplyser at det er fuktmerker på mur innvendig i kjeller. Vi har etablert konstant avtrekk i ventil, samt varmeovn. Ingen kjellerlukt eller fuktproblemer i vår tid som eiere. Rommet ble benyttet som vaskerom av forrige eier. Det er etablert avtrekksvifte i yttervegg. Kan med fordel etablere tilluft til rom under dørblad ved trapp.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	Vannrør av plast, metall og kobber. Avløpsrør av plast. Sluk i gulv på bad 1.etasje, sluk i gulv på bad 2.etasje. Servanter på begge bad og vask på vaskerom. Rørstokkfordeler plassert åpent på vegg underetasje. Opplegg for vaskemaskin på vaskerom. Opplegg for vaskemaskin rom under terreng, denne er ikke i bruk og er i ukjent stand. Ytterligere undersøkelser må foretas. Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik. Stoppekran plassert på vegg underetasje. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Kraner og avløp i oppvaskbenk, servantskap og vask er testet uten at det ble registrert noe avdryp fra vann/avløpsrør. Bemerket bruk av mykfug/silikon overgang avløpsrør i underskap kjøkken. Servant bad 1.etasje fyller seg raskere enn vannet drenerer. Det bemerkes at det drypper fra et blandedbatteri på bad 2.etasje. Det er WC med innebygget sistene på begge bad, det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene. Vann/avløpsrør fra rørstokkfordeler fremstår utskiftet ukjent år, kobberrør i underetasje fremstår fra ukjent eldre år. Bemerket irr på flere av overgangene kobberrør. Kobberrør fremstår som et eldre anlegg uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret. Det er etablert vannlekkasjestopper med sensor langsmed deler av vegg med vann/avløpsrør i underetasje.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder på 198L plassert i rom under terreng. Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Berederen vurderes å ha passert sin forventede levetid.
10.5	Ventilasjon
	Boligen er tilkoblet balansert ventilasjon i 2.etasje og deler av 1.etasje. Hjemmelshaver opplyser at det er installert balansert ventilasjon med varmegjenvinner i 2020 og at det foretas filterskift 1-2 ganger i året. Aggregat er plassert på kaldtloft og er ikke inspisert da gangbart gulv på loft ble benyttet til oppbevaring på befaringsdagen og derfor ikke tilkomst til aggregat. TGIU. Det savnes tilstrekkelig tilluft under dørblad til våtrommene og de andre rommene. Bemerket at plaststrømpe på ventilasjonsrør på kaldtloft er teipet i skjøter med vindsperreteip. Generelt: For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem, filtre og ventilasjonsanlegg.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250341	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rune Enevold Nilsen	Vibeke Mortensen
Gateadresse	
Parkvegen 13	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2069
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	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	8954964

Document reference: 1205250341

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
Beskrivelse

Det er sprekker i fuger/ fliser ved toalett i 1 etg. Toalett er etter dette oppsto forsterket innfesting fra bakside når vaskerom ble etablert.
- 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
Beskrivelse

Fuktmerker på mur innvendig i kjeller. Vi har etablert konstant avtrekk i ventil, samt varmeovn. Ingen kjellerlukst eller fuktproblemer i vår tid som eiere. Rommet ble benyttet som vaskerom av forrige eier.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Rødt uthus har dårlig takstein. To steiner mangler. Det har ikke vært lekkasje inn i bygget gjennom undertak.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Som beskrevet i takst. Vi har ikke opplevd problemer med dette. Mur fra 1897, så det er solid.
- 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Hovedskapet og resten utført før vår tid, men det forligger egenærklæringskjema i skapet.

Arbeid utført av

Caverion Lillestrøm på tilbygg.
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 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

Document reference: 1205250341

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Eier har etterisolert fasader, innredet rødt uthus og bygd 3 av terrassene. Den største terrassen på bolig er bygd av forrige eier.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forrige eier har endret innvendig på innredet uthus. Fra treningsrom til leilighet. Ikke søkt om bruksendring. Vi har brukt det som treningsrom. Tilbygg på hovedbolig er bygd av meg som eier. Dette er godkjent hos kommunen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innvendig endring på innredet uthus(hvit) er ikke godkjent/søkt om av forrige eier.

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

Beskrivelse

Det er planer om å bygge omsorgsboliger på nabotomten som kommunen eier.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er oppstått ett nedsunket område på ca 2meter i plenen mellom bolig og togbane etter arbeid ved jernbanen. Dette er befart av Banenor og meldt inn til forsikring og kommunen av oss som eiere. Grunnvannet er senket av Banenor. Ingen tiltak nødvendig.

Document reference: 1205250341

Tilleggskommentar

-Ved regnvær samler det seg vann på brostein mot rødt uthus, ca 1,5 x 1,5 meter.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1205250341

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Enevold Nilsen	935b98f0c4cac15adc713f d17e1d74febb5b6442	12.11.2025 23:06:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vibeke Mortensen	f939190c5c4074f3b93e32 00aee4bebfac624d51	13.11.2025 09:57:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250341

- 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/developer>



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
8843142

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
06.11.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 5 BNR: 18 SNR:

Forespørsel datert: 04.11.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 1625,7 m². ☐ Snr. har en andel på i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

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

Endringer:

☒ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Porten» stadfestet 24.06.1981.

STØYFORHOLD:

- ☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. ☒ Er berørt av jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

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

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

- | | |
|---|---|
| ☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp. | ☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| ☐ Tilknyttet off. vann, men har septik. | ☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| ☐ Vannmåler er installert. | ☒ Vannmåler er ikke installert. |
| ☒ Parkvegen driftes av kommunen. | ☐ Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 21071,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt .

Garasjer byggemeldt 2010.
Tilbygg byggemeldt 1989 og 2016.

- | | |
|---|---|
| ☒ Har ferdigattest for tilbygg. | ☐ Har ikke ferdigattest. |
| ☐ Har midlertidig bruksattest. | ☐ Har midlertidig bruksattest. |

1 stk. boenhet er registrert i matrikkelen.

ANDRE MERKNADER:

Det er varslet oppstart av detaljregulering av Porten 1.

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

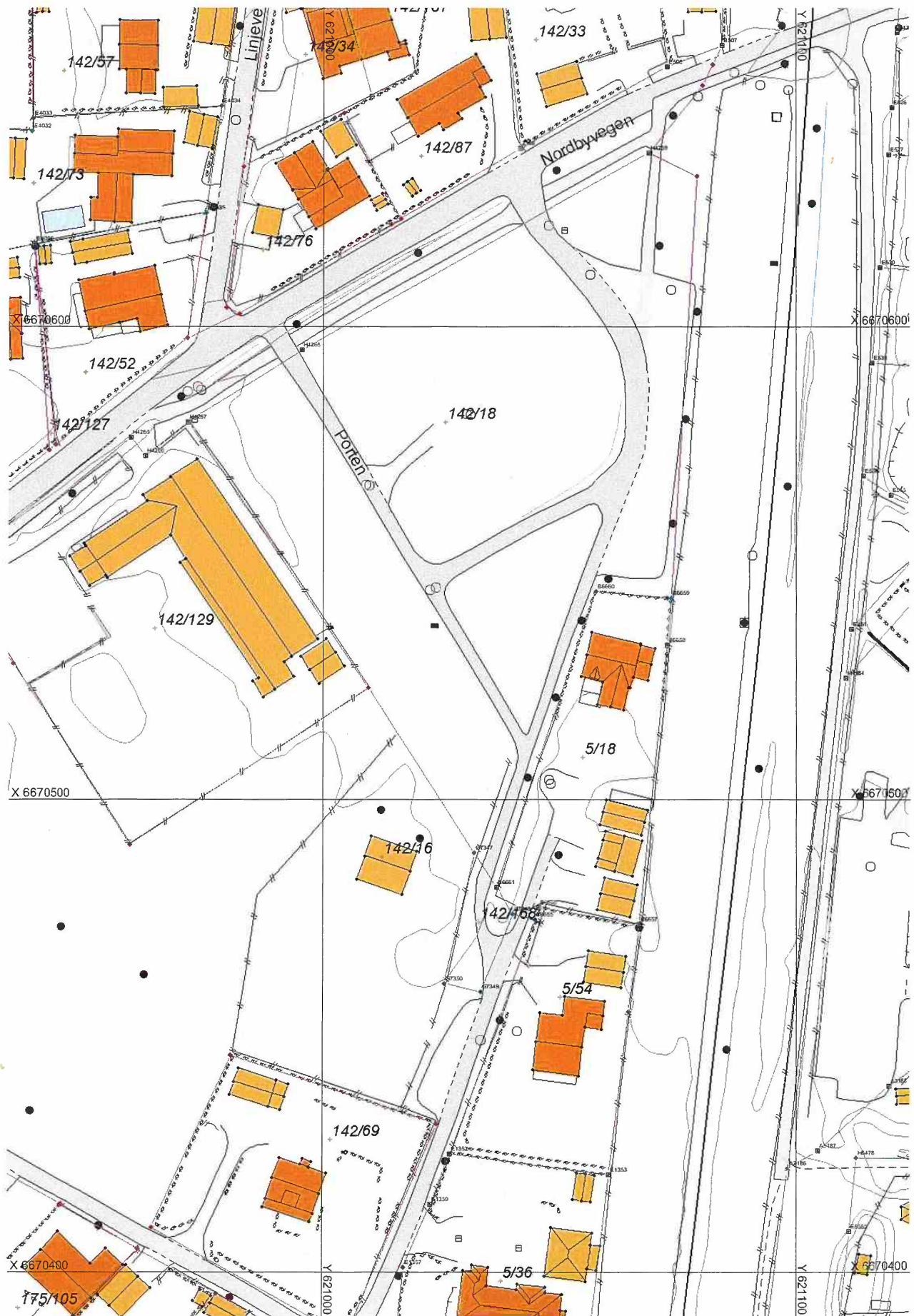
<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=¢er=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b>

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

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





06.11.2025 08:39

Matrikkelbrev for 3209 - 5 / 18

Side 8 av 10

0707090009ULL642519



Ullensaker kommune

Rådhuset — 2051 Jessheim
Tlf. (06) 97 10 10 — Telefax (06) 97 02 12

KOPI

Post adresseres til etaten · ikke til enkeltpersoner
Vennligst oppgi J.nr

Jørgen Mikalsen
Parkveien 13
2050 JESSHEIM

Dato: 10.08.92

J.nr.:
05982/92

Avd./Saksb.:
TEK/GAA

Arkiv nr.:
000050018

FERDIGATTEST

GNR. 00005 BNR. 0018
BYGGESTED : Parkveien 13
ARBEIDETS ART : TILBYGG
BYGGETS ART : BOLIG

Etter befaring meddeles herved ferdigattest for overnevnte byggearbeider.

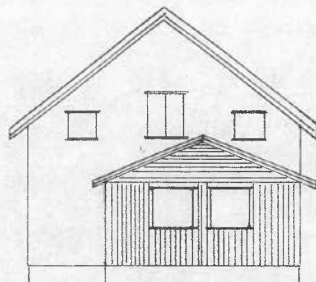
For bygningssjefen

Grete Aasprong
Grete Aasprong
Avd.ing

Kopi:
Jens Bråthen
Linjevn 9B
2050 Jessheim
Avgiftskontoret, her.

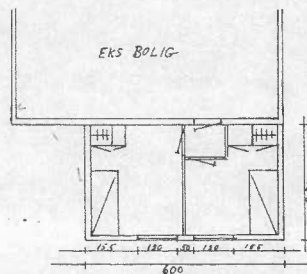
92017946.FAT/TEKORR

 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- 20/10641 -2 saksnr: 2			
Ansvarlig søker: Rune Enevold Nilsen - selvbygger		Tiltakshaver: Rune Enevold Nilsen Parkvegen 13 2069 JESSHEIM			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse: Parkvegen 13		Gårdsnr. 5	Bruksnr. 18	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Tilbygg til enebolig					
Vedtaksdato 05.11.2020					
Dato for søknad om ferdigattest:		25.10.2020			
Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §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 og godkjent dokumentasjon.					
Sted Ullensaker	Dato 05.11.2020	Underskrift Mari Wethal Eidem Jonny Leirpoll Rådgiver Seniorrådgiver			
		<i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			

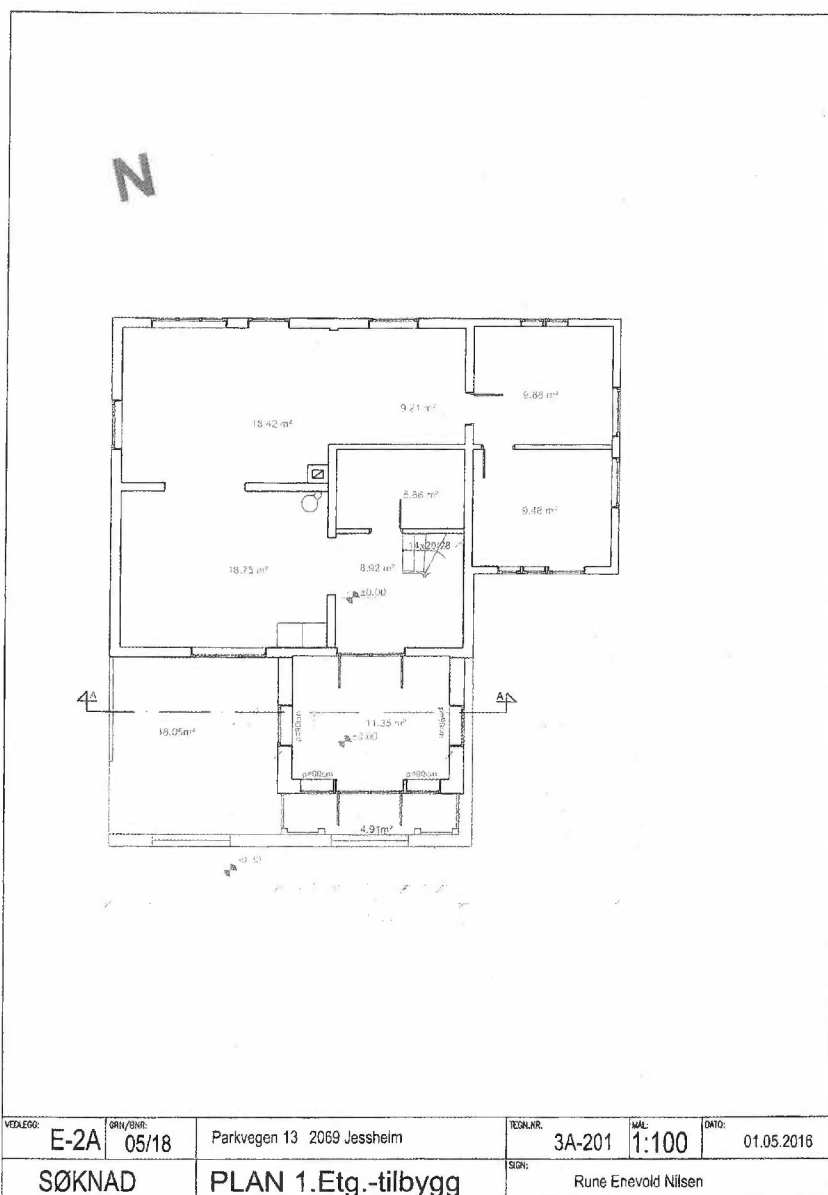


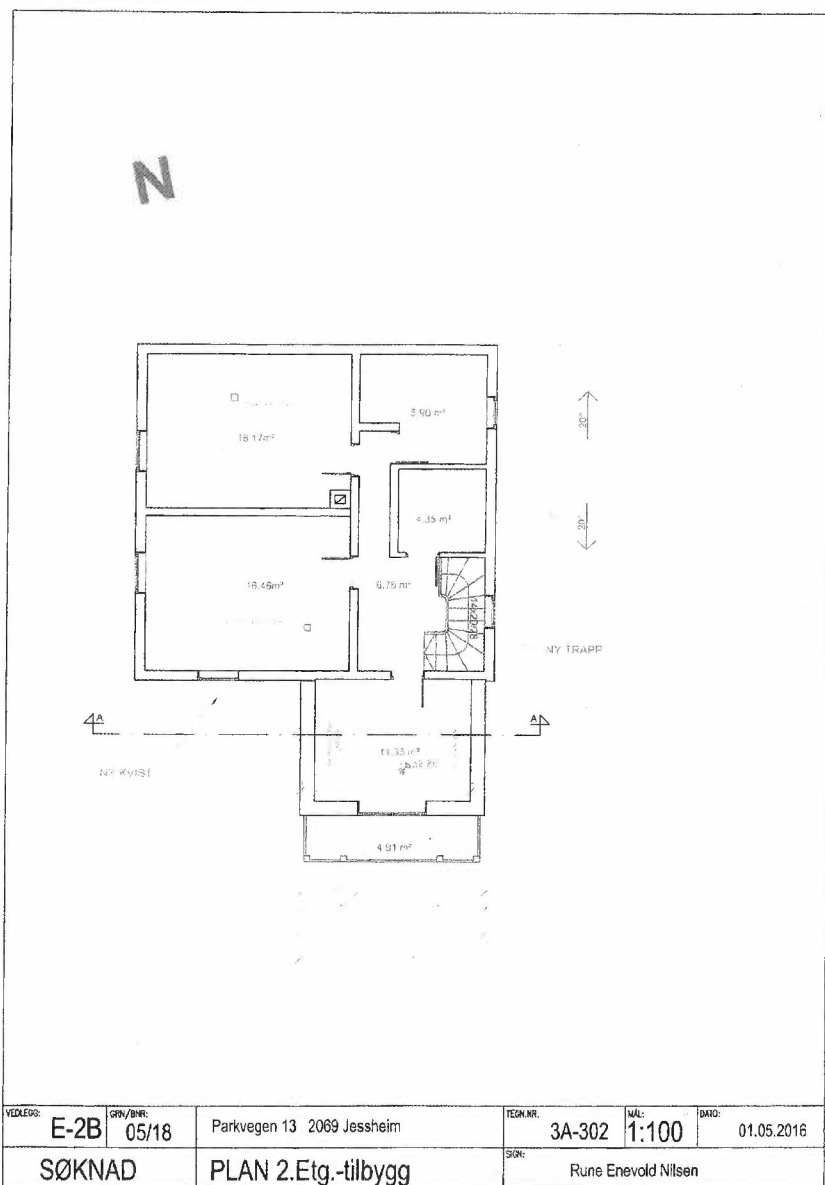
TILBYGG 1:100
JØRGEN MIKALSEN 29/3-89

Godkjent av
Ullensaker bygningsråd
den 30.11.1989
Sak nr.



0707090009ULL642517



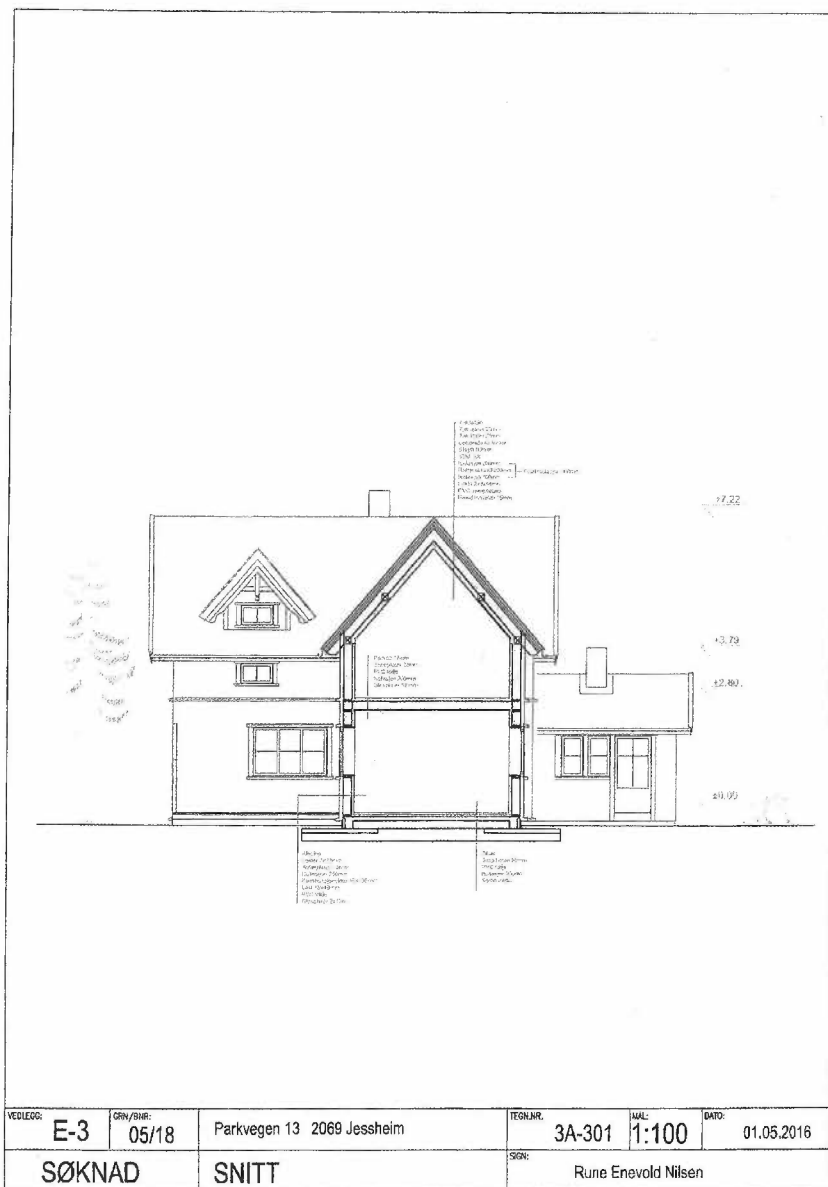


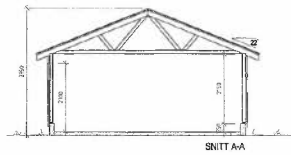
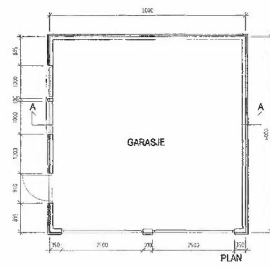






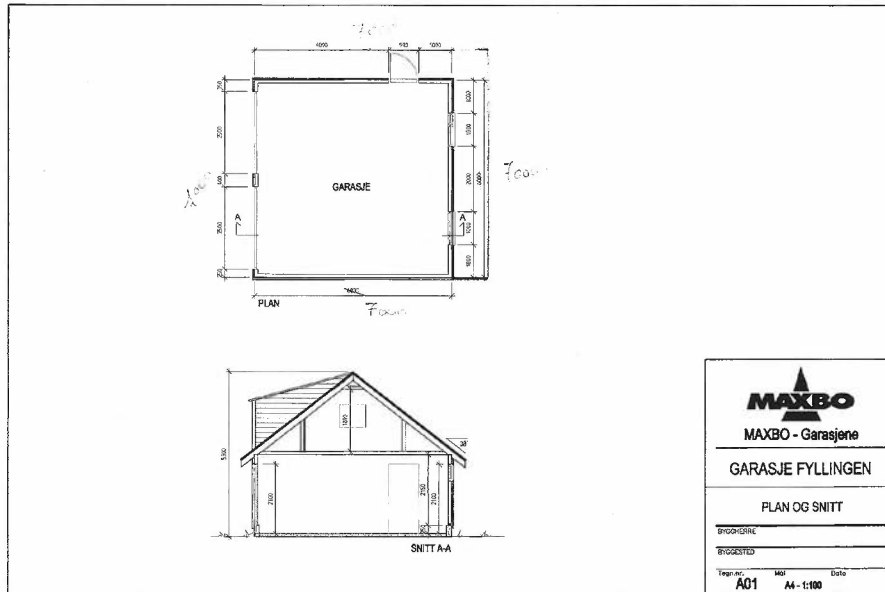






 MAXBO - Garasjene		
GARASJE KATNOSA		
PLAN OG SNITT		
STØDKREKKE		
STØTTESTED		
Tegning:	skj	Dato:
A01	AA	1:100







Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3209-5/18, Parkvegen 13, 2069 JESSHEIM



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	27.10.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	27.10.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	2.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	14.8 km
Flomfaresoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.19 km
Forurensset grunn	27.10.2025	Ikke funnet	0.35 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.31 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.10.2025	Ikke funnet	0.17 km
Kvikkleire	27.10.2025	Ikke funnet	0.29 km
Skredfaresoner	27.10.2025	Ikke funnet	31.7 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	35 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

27.10.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

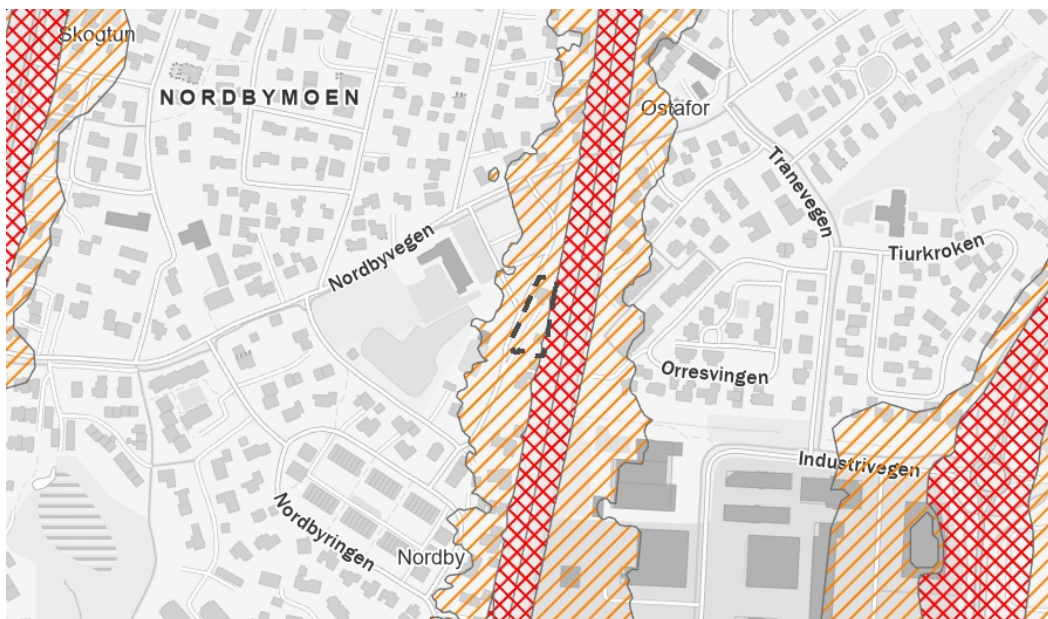
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 27.10.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring

	Gul støyzone		Rød støyzone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årssdntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysoner for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støyzone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

$\lambda = 2.54 \mu$

[illegible]

[illegible][illegible]

Nabolagsprofil

Parkvegen 13 - Nabolaget Jessheim nord - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nordby stasjon Linje 438	3 min 0.3 km
Nordby stasjon Linje R13	7 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	12 min

Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	11 min 1 km
Gystadmarka skole (1-7 kl.) 388 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	9 min 0.8 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	13 min 1.2 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 692 elever, 29 klasser	14 min 1.2 km
Hoppensprett vgs Jessheim	9 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	19 min 1.7 km

Ladepunkt for el-bil

Industrivegen 22	14 min
------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

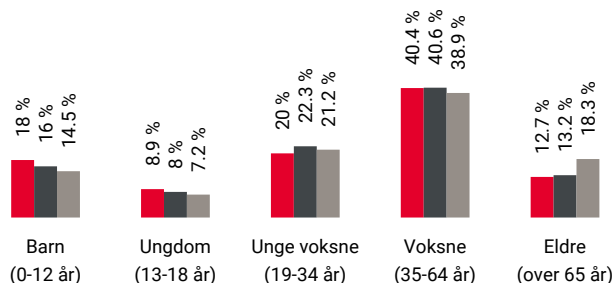
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jessheim nord	1 396	581
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nordby barnehage (0-5 år) 66 barn	4 min 0.4 km
Tiurkroken barnehage (0-5 år) 52 barn	8 min 0.7 km
Hoppensprett Skogmo (0-5 år) 80 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Joker Jessheim PostNord, søndagsåpent	9 min 0.8 km
Coop Extra Jessheim Post i butikk	15 min 1.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



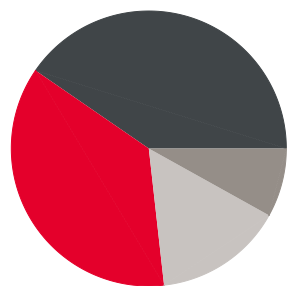
Trygghet der barna ferdes

Trygge 83/100

Sport

⚽ Nordbymoen ballplass	3 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Nordby ungdomsskole	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1 km	
🚴 SATS Jessheim	9 min	🚶
🚴 Fresh Fitness Jessheim	16 min	🚶

Boligmasse



36% enebolig
40% rekkehus
8% blokk
15% annet

«Gode naboer og hyggelig miljø»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Jessheim Storsenter

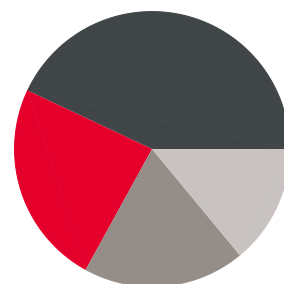
16 min



Vitusapotek Jessheim Storsenter

16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
43% 6-12 år
19% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



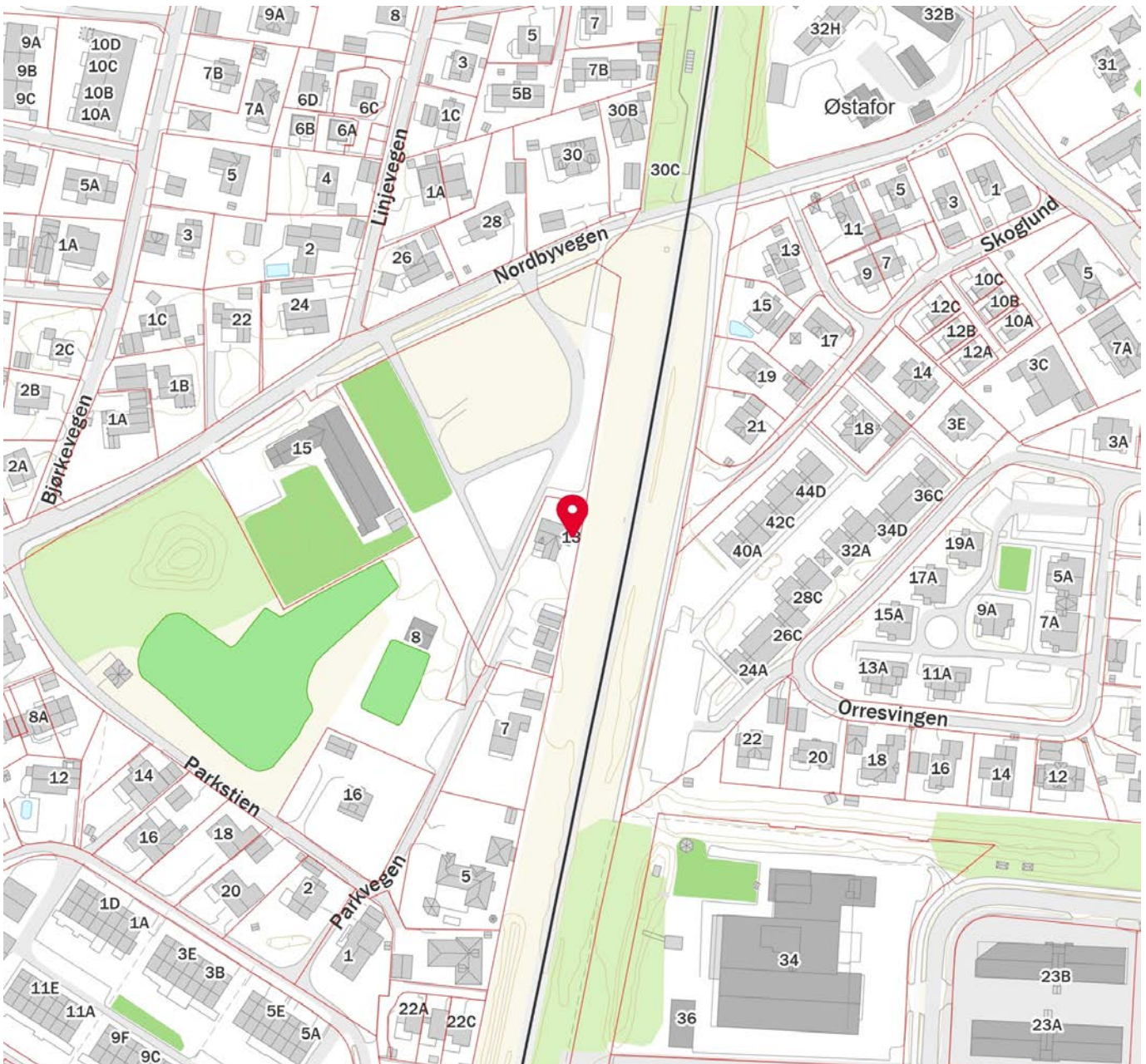
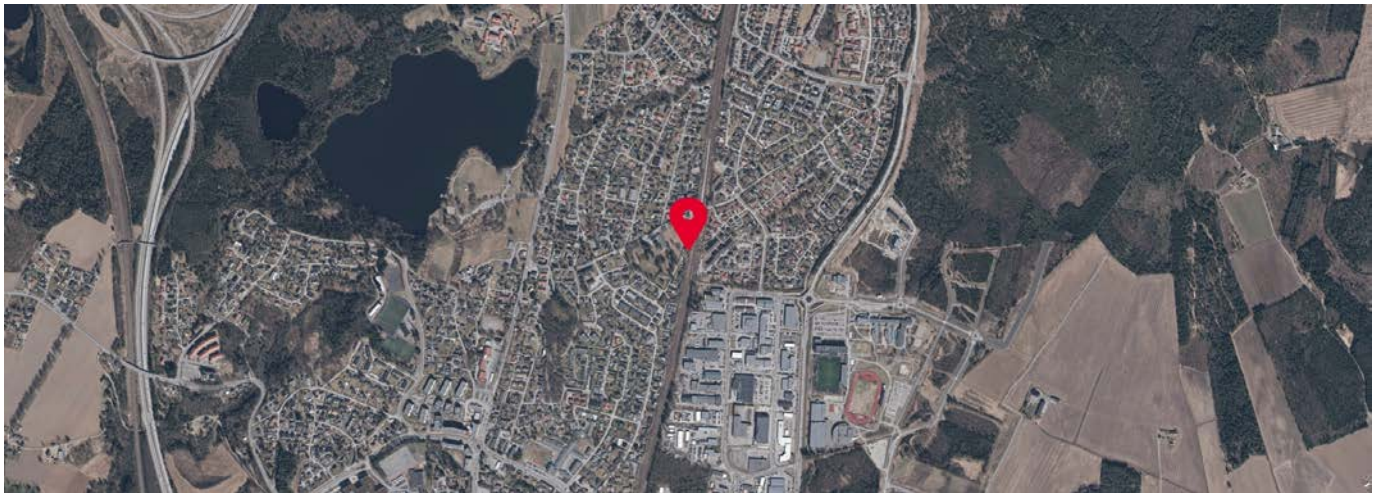
0%

43%

Jessheim nord
Jessheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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

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.

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.

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.

For eiendommen:

Adresse: Parkvegen 13
2069 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nicklas Wathne

Oppdragsnummer:

Telefon: 467 48 878
E-post: nicklas.wathne@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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