

aktiv.



Holtegutua 22 B, 2067 JESSHEIM

Velholdt og påkostet enebolig med flott hage, garasje, hagestue med jacuzzi og to store terrasser med fine detaljer!



Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

Tommy Breen

Mobil 932 24 504

E-post tommy.breen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-
Omkostn.: Kr 168 340,-
Total ink omk.: Kr 6 668 340,-
Årlig festeavgift: Kr 15 207,-
Selger: Eirik Tangre

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 299/341 kvm
Tomtstr.: 835.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 152, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1208240163

Velholdt og påkostet enebolig med flott hage, hagestue og garasje!

Velkommen til Holtegutua 22 B!

Dette er en fin og oppgradert enebolig over første etasje og kjeller. Boligen inneholder bla. et meget pent og påkostet kjøkken med integrerte hvitevarer fra Miele, spisestue, stue med flott gasspeis, tre gode soverom, gang med skyvedørsgarderobe, to bad, innredet kjellerrom og praktisk vaskerom. Tilhørende garasje.

Pen hage med plen og beplantning rundt huset. To store terrasser på hhv. 32 og 34 kvm, og flott hagestue med gulvvarme og skyvedør i glass, innredet med tilhørende jacuzzi og bar.

Fin beliggenhet på Sand like utenfor Jessheim sentrum. Det er gangavstand til skole, barnehager, dagligvarebutikk og kollektivtransport. På Jessheim finner du alt av servicetilbud og fasiliteter. Med bil tar det ca. 4 min til sentrum og ca. 6 min til Gardermoen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	8
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	72
Budskjema	94



Velkommen til Holtegutua 22 B! En pen og innholdsrik eneboligeiendom med god beliggenhet på Sand.



Terrasse på ca. 32 kvm bygget i stein med kompositt terrassegolv og elektrisk terrassemarkise. Varmelamper til terrassen medfølger også.



Det er oppført en delikat hagestue med tilhørende terrasseplattning på eiendommen. Hagestuen er på ca. 20 kvm og er innredet med bla. jacuzzi.



Meget flott hagestue med tilhørende bar-hjørne. Her kan sommeren forlenges.



Det medfølger garasje som er tilbygget boligen, og for øvrig er det godt med biloppstillingsplass på gårds plass foran huset. El-bil lader følger.



Terrassen til hagestuen er på ca. 34 kvm og har også god plass til det man måtte ønske av utemøblement.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 299 m²

BRA - e: 42 m²

BRA totalt: 341 m²

TBA: 77 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 137 m² Innredet kjellerrom, vaskerom og to boder.

1. etasje

BRA-i: 162 m² Entré, stue, kjøkken, to bad og tre soverom.

BRA-e: 22 m² Garasje.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m² Terrasse ved inngangsparti.

32 m² Terrasse utenfor huset.

Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m² Hagestue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m² Terrasse rundt hagestue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde stue ble målt til 2,6 meter.

Takhøyde bad ble målt til 2,6 meter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av

utforming/innredning av om/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bygningen har en så kompleks og uregelmessig karakter at det er umulig å utføre en nøyaktig totalmåling. På grunn av dens uvanlige utforming, måtte hvert enkelt rom måles separat, og deretter ble de individuelle målingene summert for å anslå bygningens totale størrelse. Denne fremgangsmåten gir en indikasjon, men den fanger ikke opp hele bygningens intrikate detaljer og variasjoner i form. Hvis areal er viktig, anbefales det utført en 3d-scanning av bygningen.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

835.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en pen tomt som er opparbeidet med hage plen, beplantning og hekk. På fremsiden av boligen er det en stor gruset gårdsplass med biloppstillingsmuligheter.

En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet.

Årlig festeavgift

Kr 15 207

Festetid

Festetiden er 99 år regnet fra 1. januar 1952.

Årlig festeavgift er kr. 15.207,-.

Bortfester må samtykke til overføringen av festekontrakten.

Regulering av festeavgift

Det påløper et administrasjonsvederlag på kr 4600,- for grunneiers arbeid med overføringen. Dette tilkommer kjøper.

Neste ordinære regulering av festeavgiften er 01.03.2027.

I de fleste av Allstads kontrakter er det åpnet for å regulere festeavgiften ved overføring av festeretten til andre enn festeres bo eller arvinger, normalt vil derfor festeavgiften bli regulert ved overføringen.

<https://ovf.no/tomtefeste/overføring-av-festerett>.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntreffer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser.

I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.

Festekontrakt datert

12.02.1952.

Beliggenhet

Boligen har en meget flott beliggenhet i et etablert boligområde på Sand, vest for Jessheim sentrum, i Ullensaker kommune. Herfra er det nærhet til skole, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og dagligvarebutikk.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Gardermovegen. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Jessheim Storsenter et moderne kjøpesenter med over 140 ulike butikker og tilknyttede virksomheter. Jessheim kulturhus byr på konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og 3 kinosaler. Lillestrøm, Strømmen, Lørenskog og Oslo ligger også godt innen rekkevidde med alt det innebærer av bymessige fasiliteter og servicetilbud.

Det er nyere idrettsanlegg på Jessheim, og lokallagene tilbyr et godt utvalg av ulike idrettslag og fritidstilbud. Det er kort avstand fra boligen til Olaløkka fotballbane. Det er også et nyere treningscenter like ved Kiwi - Fitnesspoint.

På Gystadmarka på Jessheim finner du også øvrige tilbud innen friidrett, ishockey, svømming, ballspporter, m.m.

Ikke langt unna eiendommen finner man historiske Raknehaugen og Ljøgodttjern naturvernområde. Raknehaugen er Nord-Europas største gravhaug. Sagnet sier at det er gravlagt en konge ved navn Rakne i full utrustning mellom to hvite hester her. Det ligger også flere mindre gravhauger i området. Benker og gapahuk er satt opp ved Raknehaugen. Grytehullsjøen Ljøgodttjern med kantsoner er vernet som naturreservat.

Fra Olaløkka på Sand går det løyper i skogområdet Vestmoen og Ringbanen på Gardermoen til Nordbytjernet. Nordbytjernet er et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker. Her er det koselige badeplasser med strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger.

For ytterligere informasjon se www.ullensaker.kommune.no.

Adkomst

Fra E6: Ta av på Jessheim nord og følg Fv 1566 forbi Gardermoen Park. I rundkjøringen ved Møller bil, ta til venstre inn Vilbergvegen. Følg denne i ca 1,5 km og du vil finne Holtegutua 22 B på din høyre hånd.

Du kan også ta av på Jessheim syd og kjøre via Jessheim sentrum til Sand.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det kort vei til Hovin barneskole. Skolen har for tiden ca. 277 elever fordelt på 1.- 7. trinn med 43 ansatte. Det er også SFO tilbud ved skolen.

Eiendommen tilhører videre Nordby ungdomsskole, som ligger på Jessheim, ca. 3 km unna. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Jessheim videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Skolekrets

Hovin skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er "Sand" som ligger ca. 450 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 4 min til Jessheim sentrum, 6 min til Oslo lufthavn, 11 min til Kløfta, 22 min til Lillestrøm, 25 min til Strømmen og 32 min til Oslo S.

Det er gode kollektivforbindelse til Oslo med tog, fra både Jessheim og Gardermoen.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er byggegrunn av løsmasser. Boligen er etablert med grunnmur/ringmur av leca. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et saltak tekket med takstein. Etasjeskiller er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags glass.

Hagestuen er bygget med trekonstruksjoner, kledd med liggende trekledning, og har pulttak. Fronten består av skyvedører med glass. Varmekabler i gulv i hagestuen som er oppført på støpt såle.

Terrasse utenfor stuen, bygget med stein, impregnerte lekter og terrassebord av kompositt. Terrassen er målt til ca. 32 kvm. Terrasse ved hagestuen bygget med stein og impregnerte bjelkelag. Terrassebord av kompositt. Terrassen er målt til ca. 34 kvm.

Terrasse ved inngangsparti bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Terrassen er målt til ca. 11 kvm.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. Nytt bad ved soverom ca år 2000. Full rehabilitering. Utført av Comfort Jessheim.

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

- Har hatt fuktinnsig i kjeller.

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

- Sprekker i grunnmur.

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

- Ja, kun av faglært. Elektriker Henrik Greeny har byttet sikringssskap i 2024. Lader elbil i 2022 samme firma. Endret diverse kurser i forbindelse med jacuzzie og varmelamper ca 2016 Næss Installasjon. Øvrig arbeid utført av Gardermoen Elektro.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Satt opp i 2022. Gardermoen elektro.

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

- Ja, av faglært. 3 nye terrasser og oppsatt hagestue i 2017. Utført av Bielskis Bygg.

Innhold

Overflater:

Gulv: Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Fliser på baderomsgulv.

Vegger: Veggene har malte plater. Fliser og våtromstapet.

Himlinger: Innvendige tak har malt trepanel.

Kjøkken:

Meget pent og påkostet kjøkken med kjøkkenøy, og mye skap- og benkeplass.

Kjøkkeninnredningen har mørke, glatte fronter og keramisk benkeplate. Kjøkkenet er

utstyrt med hvitevarer fra Miele av høy kvalitet, herunder induksjonsplatetopp,

stekeovn, stekeovn med mikro, kombidampovn, vakumeringskuff og oppvaskmaskin.

Kombidampovnen er tilkoblet vann og avløp. Videre er det også kaffemaskin påkoblet vann, og venskap i innredningen.

Stort side by side Samsung kjøleskap med isbitmaskin og Sodastream som er påkoblet vann. Det er også montert Qooker vask med ett-greps blander blandebatteri med mulighet for kokende vann.

Bad:

Fint flislagt baderom med gulvvarme. Rommet har innredning med nedfelt servant i baderomsinnredning, toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Bad:

Sjarmerende baderom innredet med fliser under våtromstapet og fliser på gulv med gulvvarme. Badet er innredet med dusjkabinett, toalett og servant i servantskap.

Vaskerom:

Praktisk vaskerom i kjelleren, innredet med belegg på gulv, gulvvarme og våtromstapet på vegger. Innredet med skap- og benkeinnredning, skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Kort fortalt:

- Frittliggende enebolig med fin og barnevennlig beliggenhet.
- Entré med plass til å henge fra seg yttertøyet, samt stor skyvedørsgarderobe like innenfor.
- Delikat og påkostet kjøkken med kjøkkenøy og hvitevarer fra Miele.
- Integrerte hvitevarer i kjøkken, herunder stekeovn, stekeovn med mikro, kombidampovn, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin, venskap, vakumeringskuff og kaffemaskin.
- Frittstående Samsung side- by side kombiskap med isbitmaskin og sodastream.
- Qooker vannkran med kokende vann på kjøkken.
- Spisestue.
- Lys stue med gasspeis.
- Tre gode soverom, alle med skyvedørsgarderobeskap.
- To bad med flislagt gulv og gulvvarme.
- Praktisk vaskerom i kjeller med gulvvarme.
- Innredet kjellerrom med delvis gulvvarme
- To boder i kjeller.
- Spesieltilpasset lameller i stue og spisestue.
- Phillips hue lamper inne og i hagen.
- Dørklokke med kamera.
- Robotgressklipper.
- Hage med plen og beplantning.
- 2 fontener i hagen.
- Gass utekobling.
- Flott hagestue med jacuzzi og stor terrasse rundt på ca. 34 kvm.

- Stor terrasse på ca. 32 kvm med overbygg, terrassemarkise og varmelamper.
- Tilhørende garasje med el-bil lader.
- Gårdsplass med gode parkeirngsmuligheter.
- Fin og barnevennlig beliggenhet på Sand med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikk og kollektivtransport.

Standard

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

- Utvendig > Terrasse 1: Det er avvik: Det mangler rekkverk på terrassen. Terrasser som rager mer enn 50 cm. over terreng skal sikres med rekkverk.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har nådd en høy alder, og det kan derfor ikke gis noen garanti for tettheten til rommet. Det bemerkes likevel at rommet vil ha sin funksjon ved samme bruk som i dag. Ved en endret bruksbelastning av rommet kan det oppstå avvik.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har nådd en høy alder. Det kan derfor ikke gis noen garanti for tettheten til rommet.
- Tomteforhold > Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Det registreres også slitasje i taksteinenes overflate.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det er avvik: Renner, nedløp og beslag har nådd halvparten av sin levetid. Utover dette er det påvist at endelokk mot vindskibord er stedvis utette.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er avvik: Utvendige fasader har områder med værslitasje. Det bemerkes at dette ikke gjelder alle fasader.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er avvik: Loftet er en skadeutsatt konstruksjon. Tatt i betraktning at taktekkningen har nådd halvparten av sin levetid, kan det ikke utelukkes at avvik kan oppstå i tiden som kommer.
- Utvendig > Vinduer: Det er avvik: Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer. Det registreres også stedvis værslitasje på vinduene utvendig side.
- Utvendig > Terrasseskyvedør: Det er avvik: Ruten i døren nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer. Utover dette er døren tung og åpne/lukke. Det tetningslisten er skadet og har redusert funksjon.
- Utvendig > Terrasse 2: Det er avvik: Det er påvist manglende rekkverk på terrassen som er 91cm over bakkenivå.

- Utvendig > Trapp ved inngang: Det er avvik: Det er påvist manglende rekkverk på sidene.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er avvik: Overflatesøk på fuktutsatte steder viser nivåer over det som er akseptabelt. Utover dette er det flere steder observert synlig mineralutslag på vegger mot terreng.
- Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er avvik: Det registreres at enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er avvik: Det registreres ved overflatesøk i rommet forhøyede fuktverdier. Trolig kan dette ses i sammenheng med målte verdier i punkt om rom under terreng.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling: Det er avvik: Det er påvist at elastisk fuge stedvis har sluppet i dusjsonen.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv: Det er avvik: Det er påvist sprekker i elastiske fuger langs gulvet.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt: Det er avvik: Halvparten av forventet brukstid på sluk og membran er oppbrukt.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Elektrisk skjult/åpent anlegg med automatsikringer. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er avvik: Det er registrert et horisontalt riss. Dette er såpass gjennomgående og er observert på flere vegger mot terreng. Dette tyder på at det er høyt jordtrykk mot grunnmuren.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Elektrisk anlegg:

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1984 Nyanlegg byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Følgende arbeider er gjort i 2024:

- Renovasjon av sikringsskap.

- 8stk 10A

- 8stk 16A

- 1stk 16A 3-fas

- Øke Overbelastningavern til 63A

Eksisterer det samsvarserklæring? Ja.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.

Inntak og sikringsskap:

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Ettersom anlegget ikke er dokumentert i sin helhet, og de opplyste arbeidene kun anses som en utvidelse og endring, anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Denne kontrollen må utføres av enten Elvia eller i henhold til NEK405-2 (periodisk kontroll av bolig). Det er viktig at kontrollen utføres av et godkjent foretak. Eventuelle avvik som avdekkes, må utbedres og dokumenteres før de kan tas med i denne rapporten.

Lovlighet:

Enebolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

- 1. etasje: Tidligere var det et vaskerom som nå er blitt en del av kjøkkenet. Kjøkkenet har fått en åpen løsning mot det som tidligere er benevnt som allrom.
- Kjeller: Det er tegnet inn dusj, badstu og wc tilstøtende vaskerom og kjellerstue. Disse rommene er idag en bod. Deler av kjelleren er innredet for varig opphold. Kjelleren i sin helhet tilfredsstillende ikke krav til rømning og dagslysflate. Kjelleren er derfor ikke godkjent for varig opphold.

Hagestue:

Det foreligger ikke tegninger. Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Opplysninger gitt av eier:

- Kjøkkenet er nytt for 3 år siden.
- Tidligere trekkverk for trapp til kjeller er fjernet og det er etablert et lukket rekkverk.
- Det er etablert to terrasser, og vinterhage er etablert på på støpt plate av betong. Drenering på vegg mot terrassen er skiftet i 2016.
- Terrasse med trapp ved inngangsparti.
- Det skiftet til større garasjeport i garasjen.
- Halve garasjen har nytt gulv.
- Byttet kledning på vegg mot veien i 2023.
- Kledning på garasjevegg mot nabo er skiftet i 2024.
- Det er gjort utvidelses og rehabilitering av det elektriske anlegget.
- Bad i 1. etasje totalrenovert i 1999.
- Det er montert gasspeis i 1. etasje i 2017. Øvrige ildsteder er fjernet i forbindelse med dette. Det er utført kontroll på denne i 2024.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Eirik Kalheim, datert 10.10.2024. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger i handelen:

- Jacuzzi av merket Hotspring.
- Bar og diverse utstyr i hagestuen.
- Lameller i hagestue, stue og spisestue.
- Robotgressklipper.
- Ring dørklokke med kamera.
- Samsung kjøle- og fryseskap med Sodastream og isbitmaskin.
- Fastmonterte varmelamper.
- Gass-skap med 4 stk 30 kg flasker.
- Gass utekobling.
- Phillips hue lamper inne og i hagen.
- Hvitevarer integrert i kjøkkenet.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd.

Parkering

Parkering i tilhørende garasje med el-bil lader og på egen gårdsplass foran boligen. Elektrisk garasjeport til garasjen.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

1110232

Radonmåling

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

Diverse

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

Det må påregnes flystøy over eiendommen da eiendommen ligger innenfor gul støysone på Avinors støysonekart.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp elektrisk med gulvvarme på begge bad, vaskerom, deler av gang og kjellerrom i kjeller og på kjøkkenet. Det er en elektrisk panelovn på ett soverom. Det er elektriske varmekabler på utvendig trapp til kjeller. For øvrig gasspeis i stuen.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 500 000

Kommunale avgifter

Kr 34 350

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 596 463

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 385 850

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 5, festenummer 6 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/152/5/6:

12.02.1952 - Dokumentnr: 415 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 125

ETTER LÅN ELLER BIDRAG AV DET OFFENTLIGE

FRA 01 01 1952

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

01.01.2020 - Dokumentnr: 136622 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:152 Bnr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 236479 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:152 Bnr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

Heftelsene omhandler festekontrakten med vilkår. Vilkårene er bla. plikt for festeren til å betale kommunale avgifter knyttet til eiendommen, plikt til å ha gjerde rundt eiendommen, samtykke fra grunneier til ekspropriasjon, plikt til å delta i vedlikehold av andel vei på feltet, forbud mot å drive forretningsdrift på eiendommen, plikt til å hente inn grunneiers samtykke ved kvegdrift på eiendommen, m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse for eneboligen, datert 10.07.1984, og en revidert midlertidig brukstillatelse for nybygget bolig, datert 28.03.1996.

Daværende gjenstående arbeider var del av innredning av kjeller, forskriftmessig rekkverk til kjellernedgang og forutsetning for omlegging av vannledning.

Det foreligger godkjente byggetegninger for eneboligen, datert 08.11.1983.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.07.1984.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til offentlig vei.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger. Vannmåler er ikke installert.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse. Vedtatt 23.03.2021.

Grenser inntil reguleringsplan for "Sandområdet". Stadfestet 16.04.1975.

Eiendommen er berørt av flystøysoner ifm. hovedflyplassen.

Fylkeskommunen planlegger nytt fortau langs veien i Holtegutua fra Gardermoenvegen og til Olaløkka fotballbane.

Adgang til utleie

Dersom ny fester ikke selv skal bo i huset er ikke tillegget til festekontrakten gyldig og grunneier ber om å bli kontaktet for å vurdere saken på nytt. Kontraktstillegget er ugyldig dersom ny fester er en juridisk person.

Legalpant

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

Bortfester har legalpant for utestående festeavgift.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

4 600 (Transportgebyr bortfester)

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

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

168 340 (Omkostninger totalt)
183 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
186 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 668 340 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 683 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 686 240 (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 168 340

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunal info

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9 500,-. Utleggene omfatter pant m/urådighet, fotograf, kommunale opplysninger og tilstandsrapprt. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tommy Breen
Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
tommy.breen@aktiv.no
Tlf: 932 24 504

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

Salgsoppgavedato

16.10.2024

Velkommen inn.



Boligen har et påkostet og velutstyrt kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har mørke, glatte fronter og flott keramisk benkeplate. Praktisk kjøkkenøy for ekstra skap- og benkeplass.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer av høy kvalitet fra Miele, herunder bla. induksjonsplatetopp, stekeovn, kombidampovn, stekeovn med mikro, oppvaskmaskin, vakumeringskuff, kaffemaskin og vinskap.



Frittstående Samsung side by side kjø- og frysenskap med Sodastream og isbitmaskin påkoblet vann, medfølger også i handelen.



I kjøkkenet finner du også moderne Quooker vannkran som gir deg kokende vann rett fra kranen.



Vakumeringskuff i kjøkken.



Det er også integrert Miele kaffemaskin i kjøkkeninnredningen.



Miele

Delikat Miele venskap montert i kjøkkenøy.



Spiseplass utenfor kjøkken med god plass til spisebord.



Spisestue med utgang til terrassen og hagen.



Koselig stue med gasspeis.



Lys og romslig stue med skyvedør ut til terrassen. Det er montert spesialtilpassede lameller på vindu.





Romslig hovedsoverom, malt i en mørk fargenyanse.



Hovedsoverommet har god lagringsplass i skyvedørgarderobe.



Soverom 2 med tilhørende garderobeskap.



Soverom 3 med tilhørende garderobeskap.



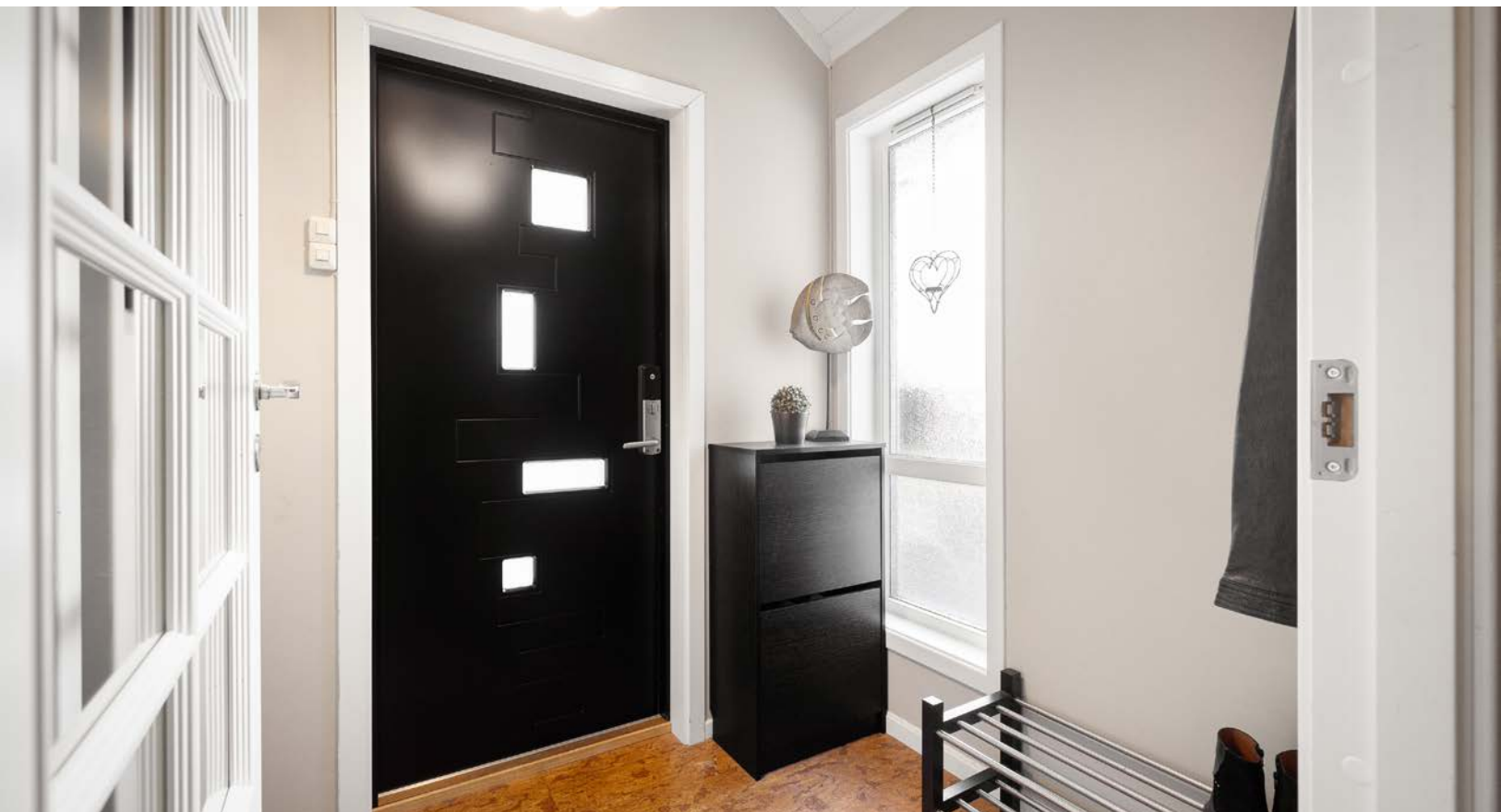
Fint flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, vegghengt skap, dusjhjørne og toalett.



Bad med flislagt gulv. Innredet med dusjkabinett, servant i servantskap og toalett.



Fra entreen kommer du inn til allrommet, og her er det godt med garderobeplass i skyvedørgarderobeskap.



Entre med plass til å henge fra seg yttertøyet.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

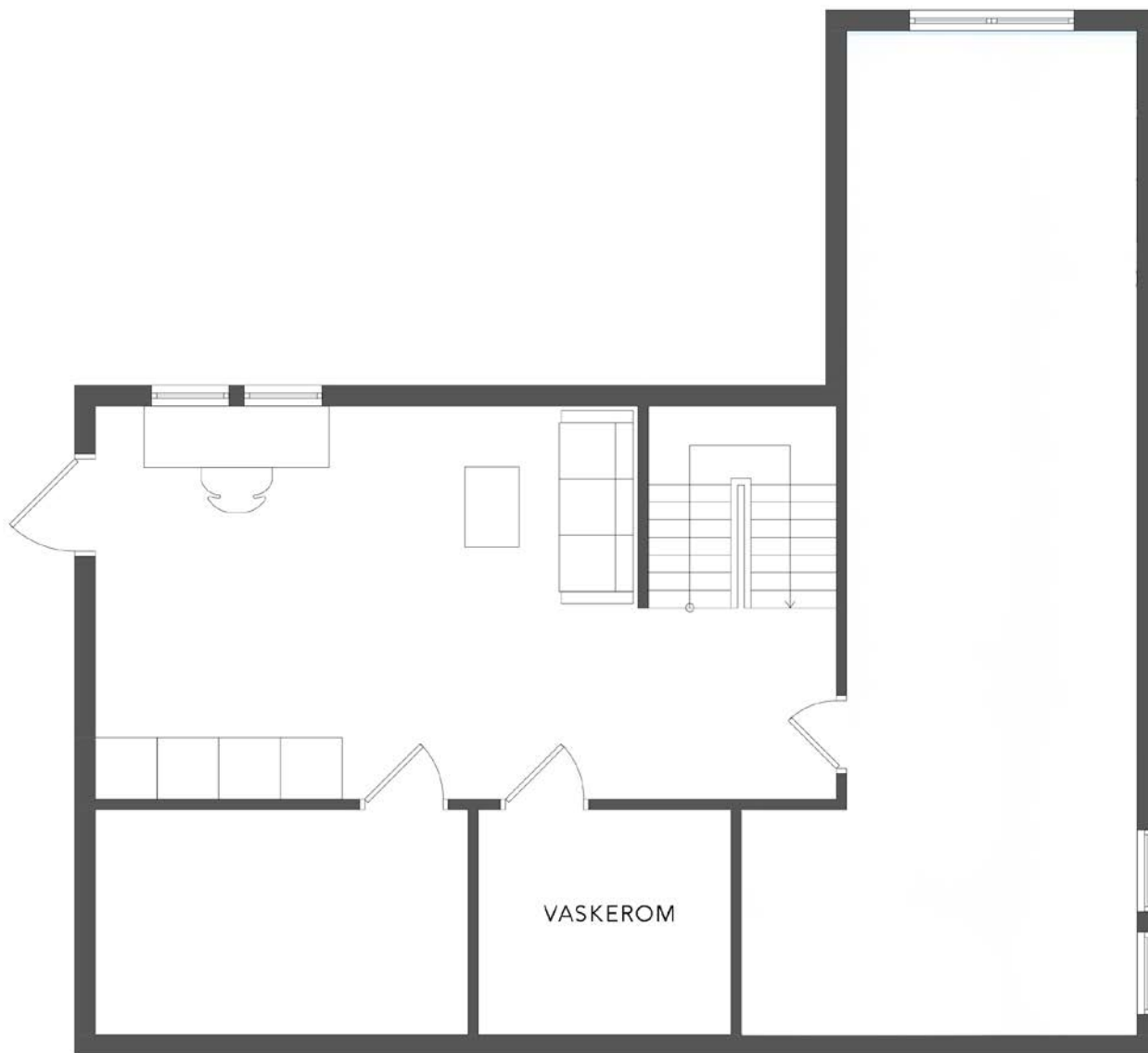
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Praktisk vaskerom i kjeller med skap- og hylleinnredning, skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Innredet rom i kjelleren med gode lagringsmuligheter.








illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Enebolig
-  Hagestue
-  Holtegutua 22 B, 2067 JESSHEIM
-  ULLENSAKER kommune
-  # gnr. 152, bnr. 5, fnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 341 m² BRA-i: 299 m²



Befaringsdato: 03.10.2024

Rapportdato: 10.10.2024

Oppdragsnr.: 21739-1359

Referansenummer: WZ8929

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Vår ref: Eirik Kalheim



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med ett plan over kjeller fra 1984.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

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

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikktiget fra bakkenivå.
Renner, nedløp og beslag i sort lakkert stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning med stedvis pusset fasade.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører.
Dør til kjeller er fra ca. 2000.
Hovedytterdør er fra 2017.

Bygningen har malt terrasseskyvedør i tre med 3-lags glass.
Bygningen har terrassedør i malt tre med 3-lags glass.

Terrasse bygget med stein, impregnerte lekter og terrassebord av kompositt.
Terrassen er målt til ca. 32m².

Terrassen bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er målt til ca. 11m².

Terrasse bygget med stein og impregnerte bjelkelag og terrassebord av kompositt.
Terrassen er målt til ca. 34m².

Trapp bygget av betong med heller.
Trapp bygget av impregnerte materialer og terrassebord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett, fliser og belegg.
Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har gasspeis med avgassrør. Systemet er kontrollert i 2024.
Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke utført da samtlige vegger mot terreng består av leca.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innwendig har boligen profilerte dører.
Innwendige dører i 1. etasje, bortsett fra til badene er dempet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1980-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet har fliser under våtroms tapet. Flislagt gulv med varmekabler.
Sluket er under dusjkabinett og ikke synbart for inspeksjon.
Fallforholdet fra dør til sluk er på 8mm.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Dokumentert med tilbud og faktura fra utførende foretak.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.
Reservesluket har et fall på 13mm.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering med tilluft fra dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kjøkkenbenk i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerommet har belegg på gulv og våtromstapet på vegg. Innvendig tak har trepanel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner av mur.
Overflatesøk viser ingen unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Keramisk benkeplate.
Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt platetopp og vask med ett-greps blander blandebatteri med mulighet for kokende vann. Vider er det integrert stekeovn, vakumskuff, kombiovn, dampovn og oppvaskmaskin. Det er avsatt plass i innredningen til kjøle/fryseskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Deler av anlegget er fornyet og består av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Elektrisk skjult/åpent anlegg med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med varslere og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1984. Skiftet på terrassside i 2017 iht. eier.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

1. etasje:

- Tidligere var det et vaskerom som nå er blitt en del av kjøkkenet.
- Kjøkkenet har fått en åpen løsning mot det som tidligere er benevnt som allrom.

Kjeller

Det er tegnet inn dusj, badstu og wc tilstøtende vaskerom og kjellerstue. Disse rommene er idag en bod.

Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

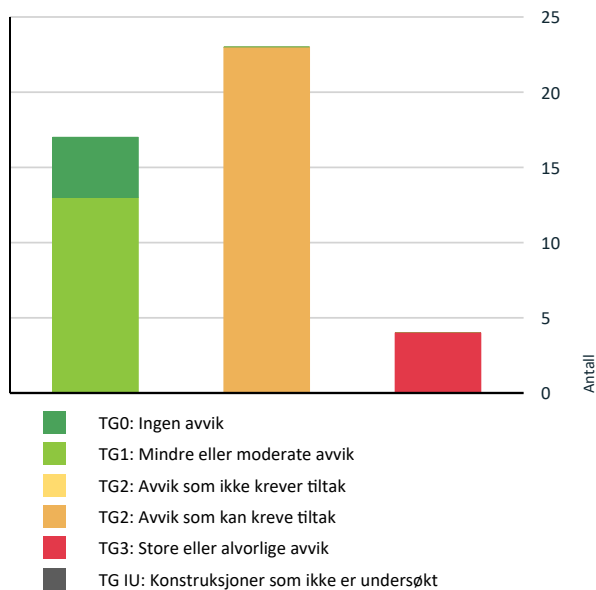
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

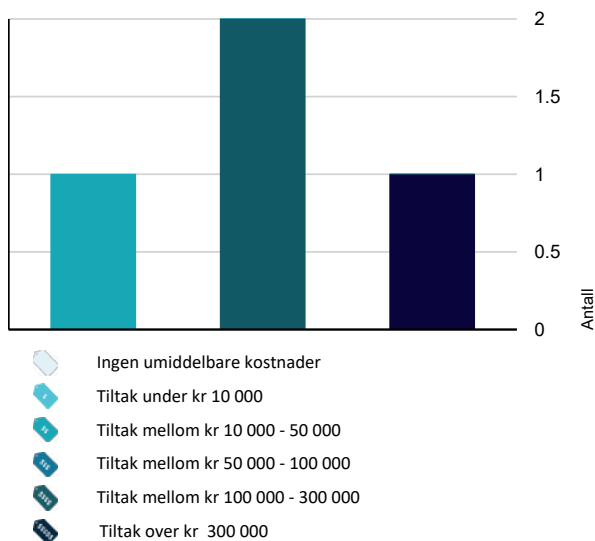
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det blir kun satt kostnadsestimat på bygningsdeler som er gitt TG3

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Terrasse 1 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasseskyvedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Trapp ved inngang [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1984

Kommentar

Eiendomsverdi

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det registreres også slitasje i taksteinenes overflate.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i sort lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Renner, nedløp og beslag har nådd halvparten av sin levetid. Utover dette er det påvist at endelokk mot vindskibord er stedvis utette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utette endelokk må tettes tilstrekkelig. Tidspunkt for oppgradering nærmer seg.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning med stedvis pusset fasade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige fasader har områder med værslitasje. Det bemerkes at dette ikke gjelder alle fasader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overflatebehandle områder med værslitasje. Det kan ikke utelukkes stedvis utskifting av kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet er en skadeutsatt konstruksjon. Tatt i betraktning at taktekkingen har nådd halvparten av sin levetid, kan det ikke utelukkes at avvik kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Loftet må holdes under jevnlig oppsyn.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer. Det registreres også stedvis værslitasje på vinduene utvendig side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Vindu - kjøkken

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Ytterdører

Bygningen har malte ytterdør.

Dør til kjeller er fra ca. 2000.

Hovedytterdør er fra 2017.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Terrasseskyvedør

Bygningen har malt terrasseskyvedør i tre med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Ruten i døren nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Utover dette er døren tung og åpne/lukke.

Det tetningslisten er skadet og har redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke dette avviket må døren skiftes.

TG 1 Terrassedør

Bygningen har terrassedør i malt tre med 3-lags glass.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

TG 1 Terrasse 3

Terrasse bygget med stein og impregnerte bjelkelag og terrassebord av kompositt.

Terrassen er målt til ca. 34m².

TG 3 Terrasse 1

Terrasse bygget med stein, impregnerte lekter og terrassebord av kompositt.

Terrassen er målt til ca. 32m².

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler rekkverk på terrassen. Terrasser som rager mer enn 50 cm. over terreng skal sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverk må monteres for bedre personsikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Terrasse 2

Terrassen bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.

Terrassen er målt til ca. 11m².

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist manglende rekkverk på terrassen som er 91cm over bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales montering av rekkverk for at avviket skal settes i lavere tilstandsgrad.

TG 1 Trapp til kjeller

Trapp bygget av betong med heller.

TG 2 Trapp ved inngang

Trapp bygget av impregnerte materialer og terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist manglende rekkverk på sidene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales montering av rekkverk for at avviket skal settes i lavere tilstandsgrad.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Etasjeskille 1 etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stue måles det et totalt avvik i rommet på 10mm, og 5mm over en avstand på 2 meter.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har gasspeis med avgassrør. Systemet er kontrollert i 2024.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegget og er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke utført da samtlige vegger mot terreng består av leca.

Vurdering av avvik:

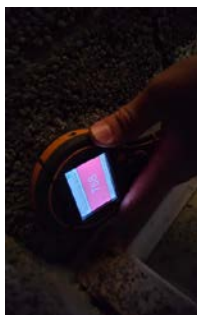
- Det er avvik:

Overflatesøk på fuktutsatte steder viser nivåer over det som er akseptabelt. Utover dette er det flere steder observert synlig mineralutslag på vegger mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ingen påføring eller innredning av kjelleren før det er gjort tiltak vedr. boligens drenering.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte dører. Innvendige dører i 1. etasje, bortsett fra til badene er dempet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales justering av dører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Vaskerommet har belegget på gulv og våtromstapet på vegg. Innvendig tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har nådd en høy alder, og det kan derfor ikke gis noen garanti for tettheten til rommet. Det bemerkes likevel at rommet vil ha sin funksjon ved samme bruk som i dag. Ved en endret bruksbelastning av rommet kan det oppstå avvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

🕒 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner av mur. Overflatesøk viser ingen unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres ved overflatesøk i rommet forhøyede fuktverdier. Trolig kan dette ses i sammenheng med målte verdier i punkt om rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltaket må sees i sammenheng med behovet for oppgradering av rommet.

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1980-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har fliser under våtroms tapet. Flislagt gulv med varmekabler. Sluket er under dusjkabinett og ikke synbart for inspeksjon. Fallforholdet fra dør til sluk er på 8mm.

Vurdering av avvik:

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

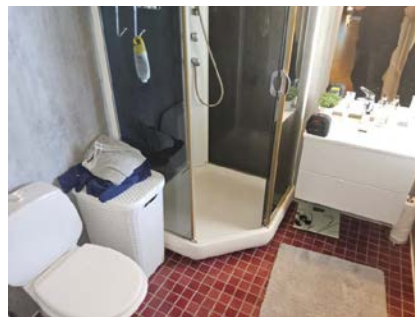
Våtrommet har nådd en høy alder. Det kan derfor ikke gis noen garanti for tettheten til rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bemerkes likevel at rommet vil ha sin funksjon ved samme bruk som i dag. Ved en endret bruksbelastning av rommet kan det oppstå avvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

🕒 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom tilstøtende rom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Dokumentert med tilbud og faktura fra utførende foretak.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at elastisk fuge stedvis har sluppet i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nye fuger i dusjsonen for å ivareta tettesjikt.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Reservesluket har et fall på 13mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekker i elastiske fuger langs gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis utskifting av elastisk fuge må påregnes.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

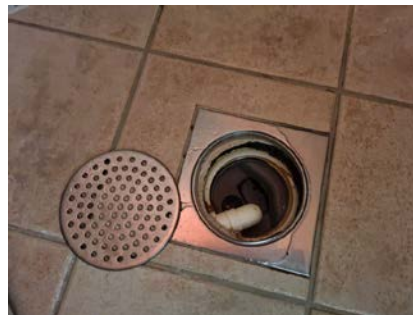
- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid på sluk og membran er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med tilluft fra dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kjøkkenbenk i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Keramisk benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt platetopp og vask med ett-greps blander blandebatteri med mulighet for kokende vann. Vider er det integrert stekeovn, vakumskuff, kombiovn, dampovn og oppvaskmaskin. Det er avsatt plass i innredningen til kjøle/fryseskap.

Årstill: 2021 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Deler av anlegget er fornyet og består av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstill: 2021 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk skjult/åpent anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1984 Nyanlegg byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Følgende arbeider er gjort i 2024:

- Renovasjon av sikringskap.
- 8stk 10A
- 8stk 16A
- 1stk 16A 3-fas
- Øke Overbelastningsgvern til 63A

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Ettersom anlegget ikke er dokumentert i sin helhet, og de opplyste arbeidene kun anses som en utvidelse og endring, anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Denne kontrollen må utføres av enten Elvia eller i henhold til NEK405-2 (periodisk kontroll av bolig). Det er viktig at kontrollen utføres av et godkjent foretak. Eventuelle avvik som avdekkes, må utbedres og dokumenteres før de kan tas med i denne rapporten.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med varslere og håndslukker.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1984. Skiftet på terrasseseide i 2017 iht. eier.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drenering må skiftes for å lukke dette avviket.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

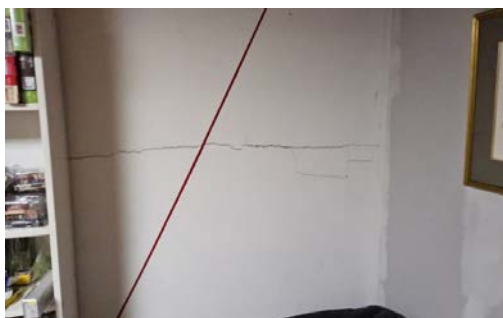
Det er registrert et horisontalt riss.

Dette er såpass gjennomgående og er observert på flere vegger mot terreng. Dette tyder på at det er høyt jordtrykk mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser av grunnmuren før eventuelle tiltak kan vurderes.



TG 0 Terrengforhold

Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Hagestue

**Anvendelse**

Hagestue

Byggeår

2016

Kommentar

Eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Hagestuen er bygget med trekonstruksjoner, kledd med liggende trekledning, og har pulttak. Fronten består av skyvedører med glass.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	162	22		184	80
Kjeller	137			137	
SUM	299	22			80
SUM BRA	321				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Bad , Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken , Soverom 3, Bad 2	Garasje	
Kjeller	Bod 1, Vaskerom , Kjellerstue , Bod 2		

Kommentar

Takhøyde stue ble målt til 2,6m.
Takhøyde bad ble målt til 2,6m.

Terrasse inngangsparti ble målt til 11,1m².
Terrasse ved huset ble målt til 32,3m².
Terrasse rundt vinterhage ble målt til 34,3m².

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Bygningen har en så kompleks og uregelmessig karakter at det er umulig å utføre en nøyaktig totalmåling. På grunn av dens uvanlige utforming, måtte hvert enkelt rom måles separat, og deretter ble de individuelle målingene summert for å anslå bygningens totale størrelse. Denne fremgangsmåten gir en indikasjon, men den fanger ikke opp hele bygningens intrikate detaljer og variasjoner i form. Hvis areal er viktig anbefales det utført en 3d-scanning av bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: 1. etasje:

- Tidligere var det et vaskerom som nå er blitt en del av kjøkkenet.
- Kjøkkenet har fått en åpen løsning mot det som tidligere er benevnt som allrom.

Kjeller

Det er tegnet inn dusj, badstu og wc tilstøtende vaskerom og kjellerstue. Disse rommene er idag en bod.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Deler av kjelleren er innredet for varig opphold. Kjelleren i sin helhet tilfredsstill ikke krav til rømning og dagslysflate. Kjelleren er derfor ikke godkjent for varig opphold.

Hagestue

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	200	121
Hagestue	20	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2024	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Eirik Tangre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	152	5	6	0	835.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse		Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato
Holtegutua 22 B							
Hjemmelshaver							
Tangre Eirik							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Sand utenfor Jessheim.
Kort vei til mange fine turområder med skog og badevann.
Skole og barnehage i nærheten.
Gangavstand til offentlig transport med buss til både Oslo Lufthavn Gardermoen og Jessheim.
Ca. 7 minutter til Jessheim sentrum med kino, svømmehall, storsenter, togstasjon m.m.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger gitt eier

- Kjøkken er nytt for 3 år siden.
- Tidligere trekkverk for trapp til kjeller er fjernet og det er etablert et lukket rekkverk.
- Det er etablert to terrasser, og vinterhage er etablert på på støpt plate av betong. Drenering på vegg mot terrassen er skiftet i 2016.
- Terrasse med trapp ved inngangsparti.
- Det skiftet til større garasjeport i garasjen.
- Halve garasjen har nytt gulv.
- Byttet kledning på vegg mot veien i 2023.
- Kledning på garasjevegg mot nabo er skiftet i 2024.
- Det er gjort utvidelses og rehabilitering av det elektriske anlegget.
- Bad i 1. etasje totalrenovert i 1999.
- Det er montert gasspeis i 1. etasje i 2017. Øvrige ildsteder er fjernet i forbindelse med dette.
- Det er utført kontroll på denne i 2024.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med gasspeis i 1. etasje.
Det er elektriske varmekabler på begge bad og vaskerom.
Det er elektriske varmekabler på deler av gangen i kjeller og på kjøkkenet.
Det er elektriske varmekabler på utvendig trapp til kjeller.
Det er en elektrisk panelovn på 2 soverom i 1. etasje.

Byggemåte

Boligen er etablert med grunnmur/ringmur av leca.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.
Taket er et saltak tekket med takstein.
Etasjeskiller er et trebjelkelag.
Vinduer med 3-lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.10.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	26.09.2024	Oversendt kunde i forkant av befaringen	Fremvist	1	Nei
Godkjente byggetegninger	10.10.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	10.10.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Eier	10.10.2024	Har gitt opplysninger om boligen	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	10.10.2024	Offentlig informasjon	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WZ8929>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jessheim	
Oppdragsnr.	
1208240163	
Selger 1 navn	
Eirik Tangre	
Gateadresse	
Holtegutua 22B	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2067
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1996
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	28
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If Skadeforsikring
Polise/avtalnr.	1110232

Document reference: 1208240163

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

Initialer selger: ET

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad ved soverom ca år 2000
Arbeid utført av	Comfort Jessheim

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse	Full rehabilitering
-------------	---------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

Beskrivelse	Har hatt fuktinnslag i kjeller
-------------	--------------------------------

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Sprekker i grunnmur
-------------	---------------------

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	Elektriker Henrik Greeny har byttet sikringskap i 2024. Lader elbil i 2022 samme firma. Endret diverse kurser i forbindelse med jacuzzie og varmelamper ca 2016 Næss Installasjon
Arbeid utført av	Gardermoen Elektro

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

Beskrivelse	Satt opp i 2022. Gardermoen elektro
-------------	-------------------------------------

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

3 nye terrasser og oppsatt hagestue i 2017

Arbeid utført av

Bielskis Bygg

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Document reference: 1208240163

Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1208240163

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Tangre	5261050cb18fca9843432f0 e289af5a74f730a33	01.10.2024 17:29:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1208240163

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

Nabolagsprofil

Holtegutua 22B - Nabolaget Sand - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Sand Linje 440, 446	5 min 0.4 km
Skogtun Linje R13	6 min 4.3 km
Oslo Gardermoen	10 min

Skoler

Hovin skole (1-7 kl.) 282 elever, 13 klasser	20 min 1.5 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 14 klasser	6 min 3.7 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 15 klasser	8 min 4.3 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 658 elever, 30 klasser	8 min 6 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	5 min 3.2 km
Hoppensprett vgs Jessheim	8 min

«Veldig hyggelig, stille og rolig»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

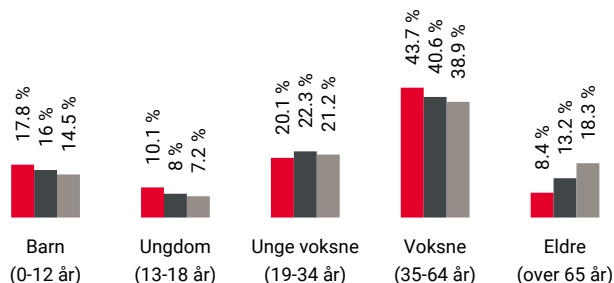
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sand	2 048	767
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Olaløkka barnehage (1-5 år) 26 barn	7 min 0.5 km
Solhellinga barnehage (1-5 år) 80 barn	15 min 1.1 km
Balder Allè barnehage (0-5 år) 38 barn	4 min 2.1 km

Dagligvare

Kiwi Gardermoveien PostNord	10 min 0.7 km
Kiwi Meierigården	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Gateparkering

Lett 82/100



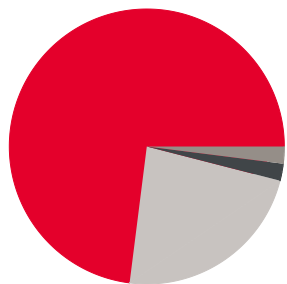
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

	Olaløkka Fotball	9 min	0.6 km
	Hovin skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	20 min	1.5 km
	Fitnesspoint Sand Jessheim	11 min	
	Fresh Fitness Jessheim	6 min	

Boligmasse



- 73% enebolig
- 2% rekkehus
- 2% blokk
- 23% annet

«Stille og rolig, fredelig og bra»

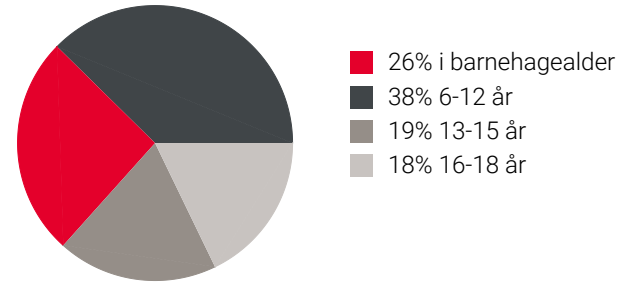
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Jessheim Storsenter	6 min
	Vitusapotek Gardermoen Campus	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

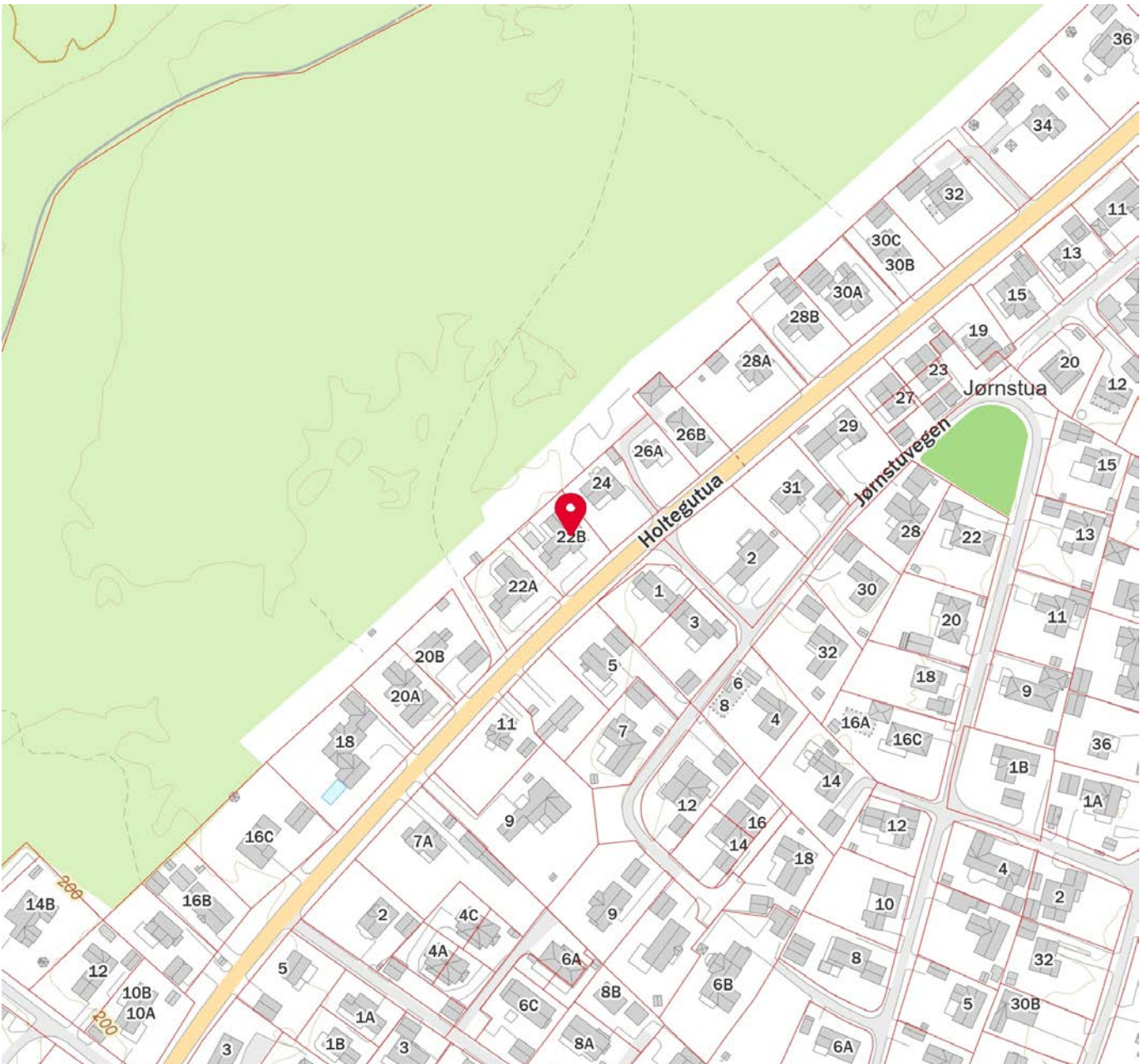
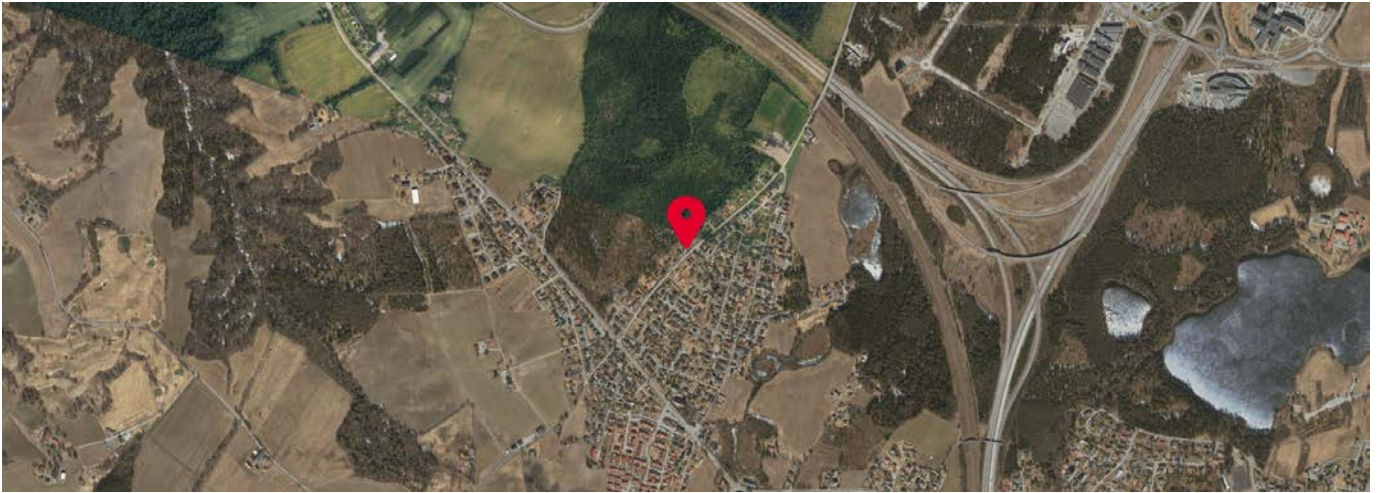


0% 43%

- Sand
- Jessheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Bankenes boligmegler AS

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

Saksnr.:

Deres ref.:
1208240163

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
04.10.2024.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 152 BNR: 5 FNR: 6

Forespørsel datert: 27.09.2024.

Eiendom

- Oppgitt areal i matrikkelen 835,3 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:

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

Endringer:.

- Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: til:.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Sandområdet» stadfestet 16.04.1975.

STØYFORHOLD:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. | <input checked="" type="checkbox"/> Er berørt av veg/jernbanestøy. |
|--|--|

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

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

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

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

Kommunale avgifter for 2024 er kr. 34350,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 105,-.

«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 1983.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt..

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

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

Oversiktskart for 152 / 5 / 6

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

6671000

6670950

6670900

6670850

N



40m

618150

618200

618250

618300

618350

04.10.2024 16:03

Matrikelbrev for 3209 - 152 / 5 / 6

Side 6 av 8

KOPI



Rådhuset
Boks A, 2051 Jessheim
Besøk: Furusetgt. 12
Telefon: 63 94 62 00
Telefax: 63 94 62 10

Tekn. tlf 63 946300
Tekn. fax 63 946360

Leif Vivelid
Holtegutua 22 B
2050 JESSHEIM

Dato: 28.03.96

J.nr.:
02719/96

Avd./Saksb.:
TEK/ORS
Tlf. 63946285

Arkiv nr.:
001520005006

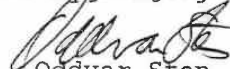
REVIDERT MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GNR. 00152 BNR. 0005 FNR. 006
BYGGESTED : Holtegutua 22 B
2050 JESSHEIM
ARBEIDETS ART : NYBYGG
BYGETS ART : BOLIG

Etter befaring den 20.03.96 meddeles herved at følgende arbeider gjenstår:

1. Diverse innredningsarbeider i kjeller.
2. Anordning av forskriftsmessig rekkverk ved kjellernedgang.
3. Det forutsettes at vannledning, som ved bygging krysset under boligen, er lagt om.

For bygningsjefen


Oddvar Sten
Avd.ing.

Kopi:

Rørleggerkontrollen.

96010320.MID/TEKORR

Bøe & Fosshaug
boks 215
2051 Jessheim2051 Jessheim,
Telefon 97 10 10

10. juli 1984

Deres ref:

Deres brev:

Vår ref: VE/Rhb

Arkiv nr:

Midlertidig bruksattest.

Etter befaring den 5.d.m. meddeles herved midlertidig bruksattest for oppført bolig på eiendommen i tomt nr.2 av gnr. 152 bnr. 5 feste nr. 6 i Ullensaker.

Kjeller.

1. Div pussarbeider
2. Div. innredningsarbeider
3. Mekanisk avtrekk i yttervegg i dusj- WC-rom og vaskerom.

Utvendig.

4. Rekkverk rundt kjellernedgang.
5. Utvendig kjellertrapp.
6. Montering av permanente trapper.

Rørl.arb.

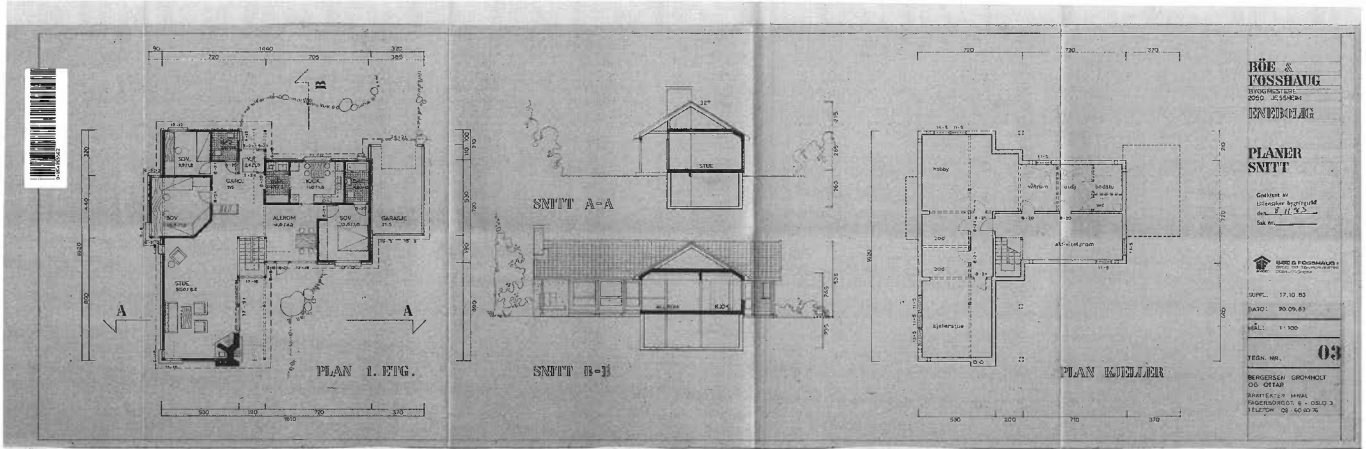
7. Eks. vannledning som krysser under bolig må legges om.
8. Utv.stoppekraner må beskyttes med toppring og lokk (3 stk.).
9. Utv. slamavskiller og synkekum må føres opp i terreng.

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

for bygn.sjefen

Gjenpørt:
Håkon Udnes,
2150 Årnes.V. Eidan
bygn.kotnr.

Rørl.kont.her.



BØE & FOSSHAUG
 BYGGERKONTORE
 2050 J. SØRAAS
 TRONDHØM

**PLANER
 SNITT**

Godkjent av
 byggesaksforvalteren
 ved **F.H.S.**
 Sak nr. _____

NOVE DE FOUIMMALAR
 2000 1.15.84

BYGGE: 17.10.83
 DATO: 30.09.83
 SKALA: 1:100


YFDS. NR. **03**

BERGENSIS GRØNNHOLT
 200 0748
 BUREAU: 1.1.1984
 PÅRØRINGSKOST: 6 - 08.02.7
 TILFØR 20 800.00

HØE & FOSSHAUG
BYGGESYSTEMER
AS - 0205
FENDBROEN

FASADER

Customer of
Linderoed Byggeselsk.
0205 1133
10 m

 HØE & FOSSHAUG
BYGGESYSTEMER AS
0205 1133

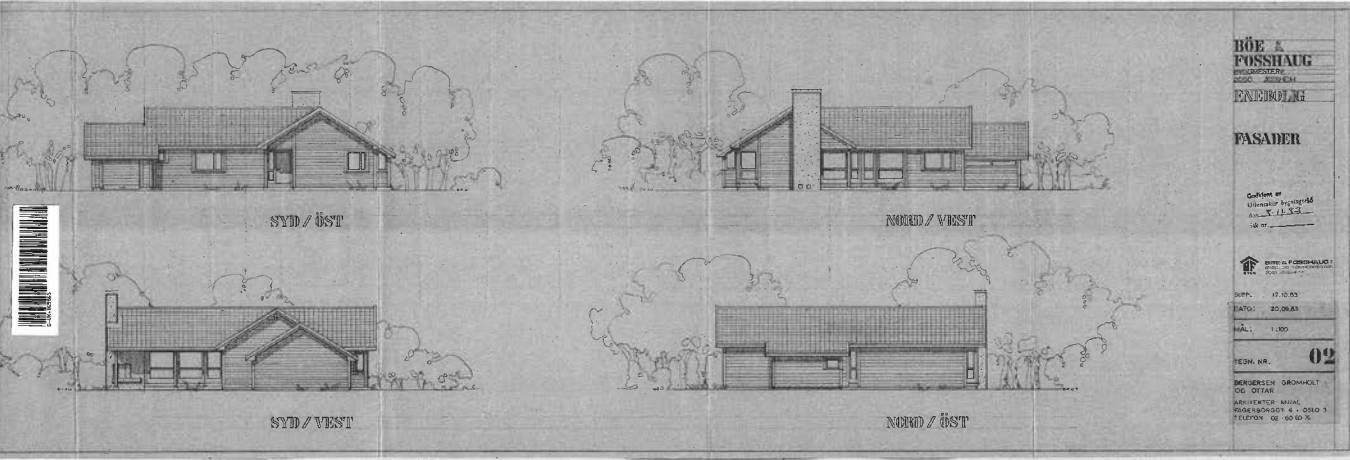
DATE: 17.10.83

DATE: 20.06.83

SCALE: 1:100

TECH. NR. **02**

BEREKNET GRØNNHET
OG CEAR
ANVENDTES MÅL
FØRSTENINGEN I OSLO 1
TELEFON 02 60 60 2



SYD / ØST

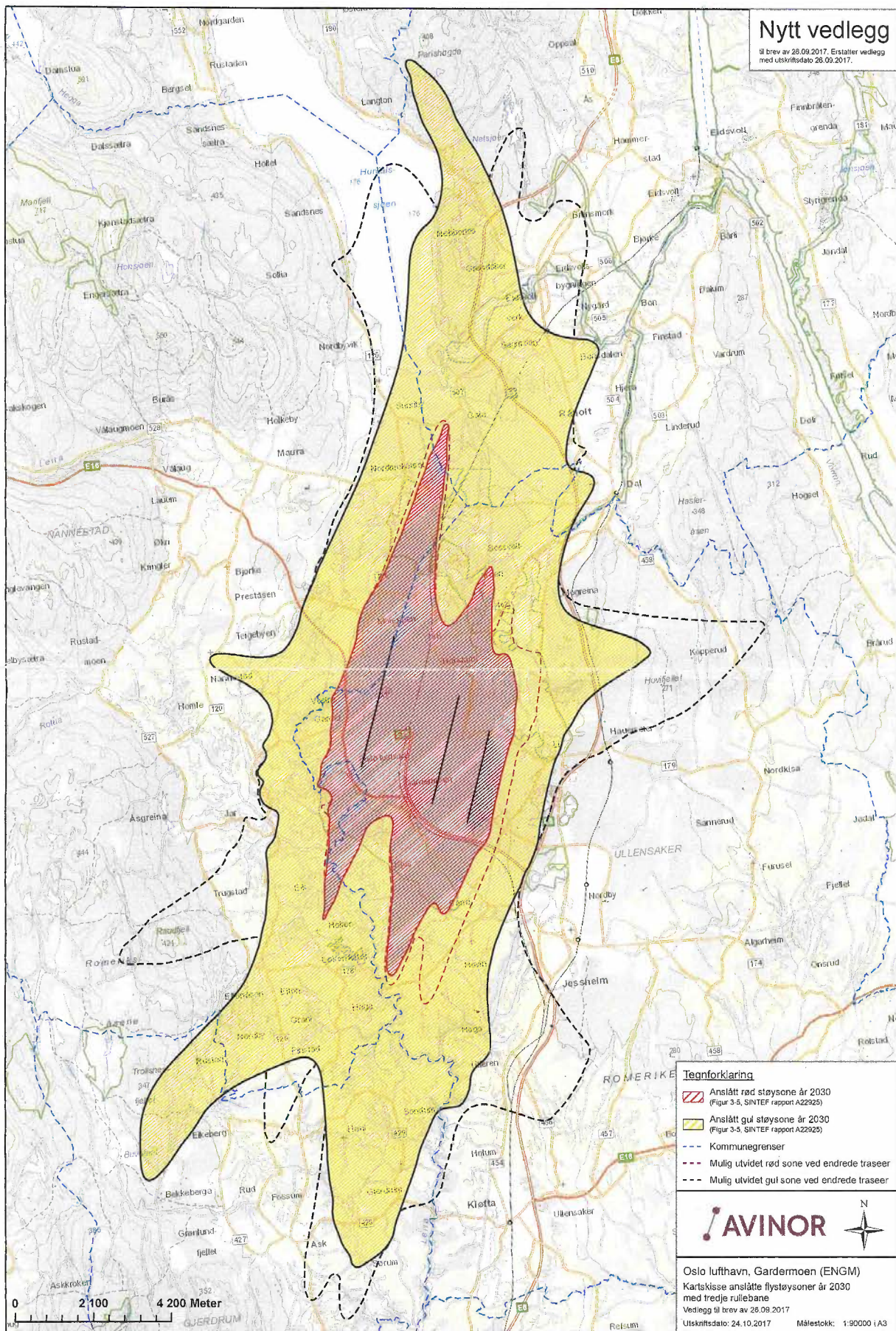
NORD / VEST

SYD / VEST

NORD / ØST

Nytt vedlegg

Et brev av 28.09.2017. Erstatler vedlegg med utskriftsdate 28.09.2017.



- Legnforklaring**
- Anslått rød støvsone år 2030 (Figur 3-5, SINTEF rapport A22925)
 - Anslått gul støvsone år 2030 (Figur 3-5, SINTEF rapport A22925)
 - Kommunegrenser
 - Mulig utvidet rød sone ved endrede traseer
 - Mulig utvidet gul sone ved endrede traseer



Oslo lufthavn, Gardermoen (ENGM)
Kartskisse anslåtte flystøvsoneer år 2030
med tredje rullebane
Vedlegg til brev av 28.09.2017
Utskriftsdate: 24.10.2017 Målestokk: 1:90000 (A3)

Bankenes Boligmegler AS
Trondheimsvegen - Jessheim 86
2050 Jessheim
Eli Grønvold

Vår dato: 03.10.2024
Deres dato: 03.10.2024
Vår ref.: 24/5112 - 5 / SVEHEL
Deres ref.:
Merk:
Gradering:

Ullensaker kapellangard - Informasjon om festeforhold ved ukjent ny fester - 3209-152/5/6/0

Vi viser til din søknad om overføring av festerett hvor ny fester er ukjent. Når det blir klart hvem som blir ny fester må Allstad få melding om dette. Du må da fylle ut skjemaet «Informasjon om ny fester ved overføring av festerett» på www.ovf.no. Link til skjemaet finner du her: [Overføring av festerett - OVF](#). Overføringen kan behandles elektronisk eller manuelt.

I tillegg må ny fester fylle ut «Egenerklæring om festeformål». Dette skjemaet ligger ved dette følgebrevet må lastes opp når du sender inn informasjon om ny fester. Når Allstad har mottatt skjemaene som gjelder informasjon om ny fester og egenerklæring om festeformål, vil vi oversende tillegg til festekontrakt. Ved valg av manuell behandling sender vi kontraktstillegget via e-post. Ved valg av elektronisk behandling bruker vi postens signeringsløsning og oversendelsen går da direkte til partene uten følgebrev. Kontraktstillegget er en oppdatering av den eksisterende festekontrakten og vil bli arkivert på festekontrakten

Det påløper et administrasjonsvederlag på kr 4 600,- for grunneiers arbeid med overføringen. Faktura sendes i egen forsendelse, samtidig som kontraktstillegget/erklæring om samtykke til tinglysing returneres. Rekvirent av søknad om overføring er ansvarlig for at administrasjonsvederlaget betales. Ved forsinket betaling påløper lovens forsinkelsesrenter, purre- og inkassogebyr.

Ny festeavgift er beregnet slik: $800 \text{ m}^2 \times 3500,- \text{ kr/m}^2 \times 6\% = \text{kr } 168\,000$. Festeavgiften skal justeres for lovens maksbeløp som er kr 15 207,-.

Festeavgiften er beregnet med utgangspunkt i at ny fester selv skal bo i huset på festetomten. Dersom ny fester ikke selv skal bo i huset er ikke tillegget til festekontrakten gyldig og vi ber om å bli kontaktet for å vurdere saken på nytt. Kontraktstillegget er ugyldig dersom ny fester er en juridisk person. Festeavgiften er beregnet med utgangspunkt i at ny fester selv skal bo i huset på festetomten. Dersom ny fester ikke selv skal bo i huset er ikke tillegget til festekontrakten gyldig og vi ber om å bli kontaktet for å vurdere saken på nytt. Kontraktstillegget er ugyldig dersom ny fester er en juridisk person.

Informasjon om festetomten

Opplysningsvesenets fond og Clemens Eiendom ble fra 1. september 2024 til Allstad AS.

Matrikkel: 3209-152/5/6/0
Kontraktsnr: K00002021
Fester:
Eirik Tangre

1. Nåværende festeavgift før overføring er kr 1 000.
2. **Ny festeavgift vil bli kr 15 207,-.**
3. Neste ordinære regulering av festeavgift er 01.03.2027.
4. Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser.
6. **Festeavgiften engangsløftes ved denne overføringen**
7. Bortfester sender årlig faktura for festeavgift. Fester er ansvarlig for at bortfester til enhver tid er kjent med riktig fakturaadresse.
7. Det er p.t. ingen utestående krav hos Allstad. **Utsendte faktura med forfall 01.04.2024 gjelder for perioden 01.01.2024 – 01.01.2025.**
8. Skal festeretten overføres, må bortfester samtykke. Bortfester utarbeider eget tillegg til festekontrakt, som erstatter bortfesteres signatur i skjøtet.
9. Det påløper for tiden administrasjonsvederlag **kr 4 600,-** for dekning av grunneiers utgifter ved overføring av festeretten.
10. Bortfester har legalpant for utestående festeavgift.
11. Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntreffer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.
12. Bruken av vedlagte tillegg til festekontrakt er betinget av at kjøpers bruk er i overensstemmelse med det formål som er lagt til grunn ved utarbeidelse av tillegget.
13. Eventuell forkjøpsrett for bortfester eller andre vil komme frem av festekontrakten.

Vi gjør oppmerksom på at opplysninger gitt i skjemaet eller som kommer frem av festekontrakten kan være uriktige eller upresise. Bortfester tar ikke noe ansvar for at opplysningene er korrekte. Fester har disponert eiendommen, og vil normalt kjenne de faktiske forhold ved eiendommen, rettigheter mv.

Om overføring av festerett på Allstad sine eiendommer

Hvorfor må man søke om overføring?

I alle våre festekontrakter er det avtalt at overdragelse av festerett krever samtykke. Overføring sikrer at Allstad til enhver tid vet hvem som er fester og rettmessig regulering av festeavgiften. Overføring av festerett uten samtykke er derfor ikke gyldig.

Fester har som hovedregel rett til å overføre festeretten, og en nektelse må skje på saklig grunnlag. Eksempelvis godkjenner ikke Allstad formålsendringer der hvor festet går over til bolig- eller fritidsfeste i de tilfeller hvor formålet med festet har vært noe annet.

Les mer i Tomtefesteloven § 17.

Hvilke kostnader vil påløpe for å gjennomføre overføring?

Administrasjonsvederlag for overføring er 4 600 kroner. I tillegg må overføringen tinglyses hos Kartverket. Kartverkets tinglysningsgebyr er for tiden 500 kroner, og dokumentavgiften er på 2,5 % av omsetningsverdien.

Det gjøres oppmerksom på at alle kostnader forbundet med overføringen dekkes av fester.

All ubetalt festeavgift må være innbetalt før Allstad godkjenner overføring.

Hvordan er ny festeavgift beregnet?

I de fleste av Allstad sine kontrakter er det åpnet for å regulere festeavgiften ved overføring av festeretten til andre enn festers bo eller arvinger, normalt vil derfor festeavgiften bli regulert ved overføringen.

I Allstad sine avtaler om regulering ved overføring vil det normalt være avtalt regulering av festeavgiften basert på en normal og rimelig avkastning av tomtens verdi. Tomtens verdi vil si tomtens omsetningsverdi som ubebygget tomt inkludert verdien av offentlig infrastruktur, men med korreksjon for tomtens verdiendring som skyldes festers egne tiltak. Normalt vil festers tiltak være festers opparbeidelse inne på tomten.

I festeforhold der festeavgiften har vært regulert med utgangspunkt i tomtens verdi etter 1. januar 2002, (engangsløftet) begrenser tomtefesteloven muligheten til å regulere i tråd med det som er avtalt mellom partene for bolig- og fritidshus. Så lenge en slik begrensning opprettholdes i lovverket vil regulering skje etter de til enhver gjeldende reglene. For tiden vil det si at festeavgiften skal reguleres tilsvarende endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering. Dersom huset ikke er festers bolig- eller fritidshus, gjelder kontrakten fullt ut.

Med vennlig hilsen
Allstad

Sveinung Hellerud
Kontraktsforvalter
sveinung.hellerud@allstad.no
48238170

Dette dokumentet er godkjent elektronisk, og har derfor ingen håndskrevne signaturer.



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

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

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

Velkommen til en hyggelig prat i Trondheimsvegen 84 på Jessheim.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Holtegutua 22 B
2067 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Breen

Telefon: 932 24 504
E-post: tommy.breen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre