

# aktiv.



Gamle Trondheimsveg 46 E, 2053 JESSHEIM

**Påkostet og meget pen halvpart  
tomannsbolig med 4 soverom,  
carport og fin uteplass - meget  
barnevennlig beliggenhet!**



Eiendomsmegler MNEF

Ann Kristin Hoset

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

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

Nøkkelinformasjon

|                    |                                        |
|--------------------|----------------------------------------|
| Prisant.:          | Kr 5 490 000,-                         |
| Omkostn.:          | Kr 138 600,-                           |
| Total ink omk.:    | Kr 5 628 600,-                         |
| Felleskostn.:      | Kr 2 800,-                             |
| Årlig festeavgift: | Kr 21 885,-                            |
| Selger:            | Nathalie Bergsaune<br>Øyvind Bergsaune |
| Salgsobjekt:       | Tomannsbolig                           |
| Eierform:          | Eierseksjon                            |
| Byggeår:           | 1998                                   |
| BRA-i/BRA Total    | 122/127 kvm                            |
| Tomtstr.:          | 1616 m²                                |
| Soverom:           | 4                                      |
| Antall rom:        | 5                                      |
| Gnr./bnr.          | Gnr. 131, bnr. 21                      |
| Snr.               | 3                                      |
| Oppdragsnr.:       | 1208250068                             |

Påkostet og meget pen halvpart tomannsbolig med carport og uteplass!

Velkommen til Gamle Trondheimsveg 46 E!

En innholdsrik halvpart tomannsbolig over to plan. Boligen inneholder gang, pent Huseby kjøkken fra 2020 med integrerte hvitevarer, lys og romslig stue med vedovn, fire gode soverom, flislagt bad med gulvvarme, praktisk vaskerom og wc-rom. Det er utgang fra stuen til en romslig terrasse, samt flott opparbeidet hage. Sportsbod ved inngangsparti.

Det medfølger carport på siden av boligen med el-bil lader.

Boligen har en fin beliggenhet på Jessheim, med gangavstand til skoler, barnehager, butikker og Jessheim sentrum. På Jessheim har du de fleste servicetilbud, bla. storsenter med ca 140 forretninger, idretts- og fritidstilbud, kultur, fine rekreasjonsmuligheter og offentlig transport med tog og buss til bla. Oslo lufthavn Gardermoen og Oslo.



Innhold

Velkommen .....2

Plantegning .....30

Om eiendommen .....32

Energiattest .....45

Nabolagsprofil.....46

Tilstandsrapport .....49

Egenerklæring .....68

Forbrukerinformasjon .....94

Budskjema .....95



Boligen går over to plan, og har en pent opparbeidet hagedel i bakkant.



Romslig terrasse på ca 22 kvm med god plass til utemøblement. Her kan sommeren nytes til det fulle!





Meget pent Huseby kjøkken fra 2020 med fine detaljer. I kjøkkenet er det godt med skuffer og benkeplass.



Kjøkkeninnredningen har lyseblå, glatte fronter og benkeplate i heltre eik.



I kjøkkenet er det også en plassbygd  
benk og plass til spisebord.



Plass til spisestue i stuen.



Lys og romslig stue. I hele 1. etasje av boligen er det også varmemefolie i gulvet.

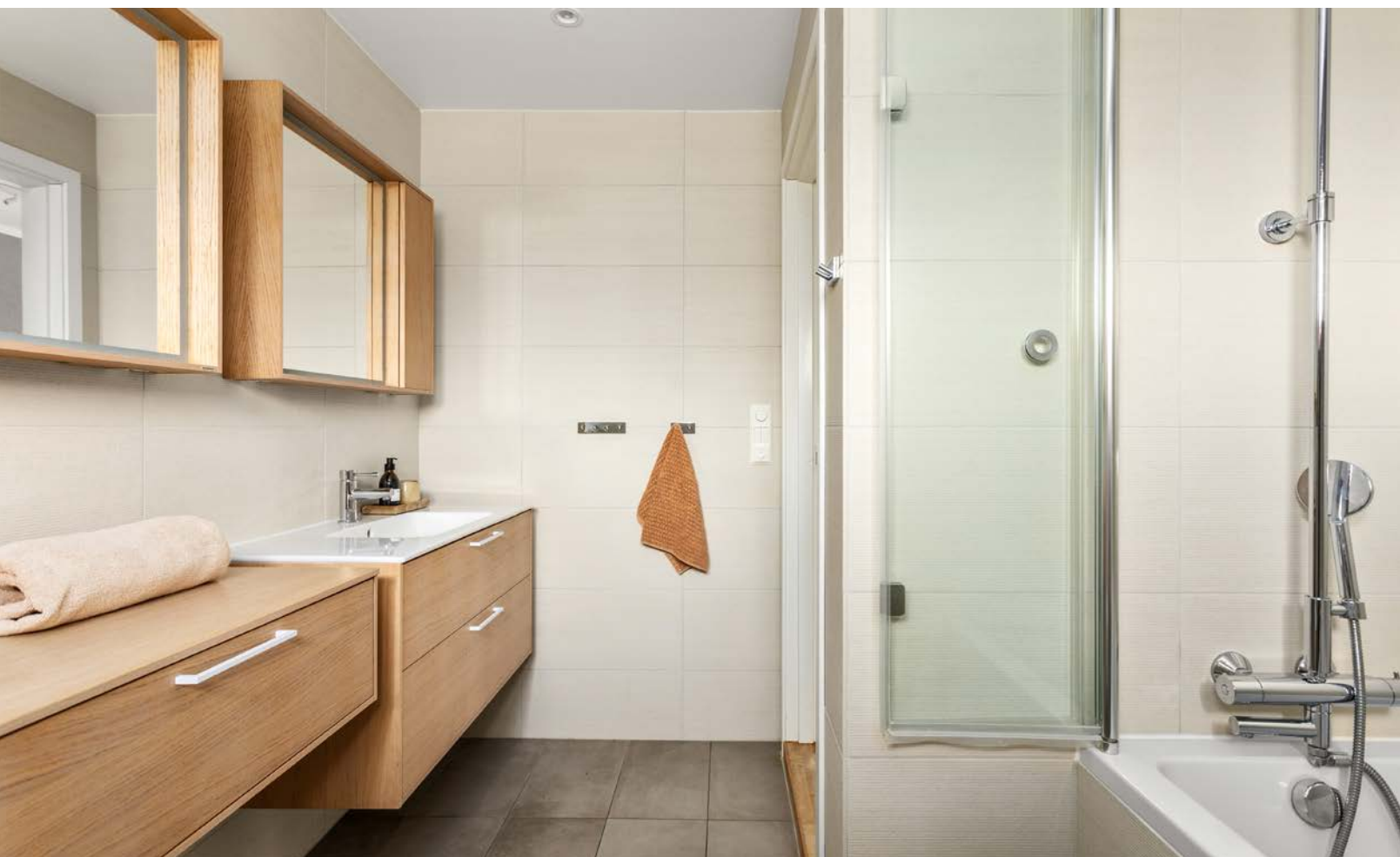


Lys og pen stue med parkett på gulv og malte overflater på vegger.



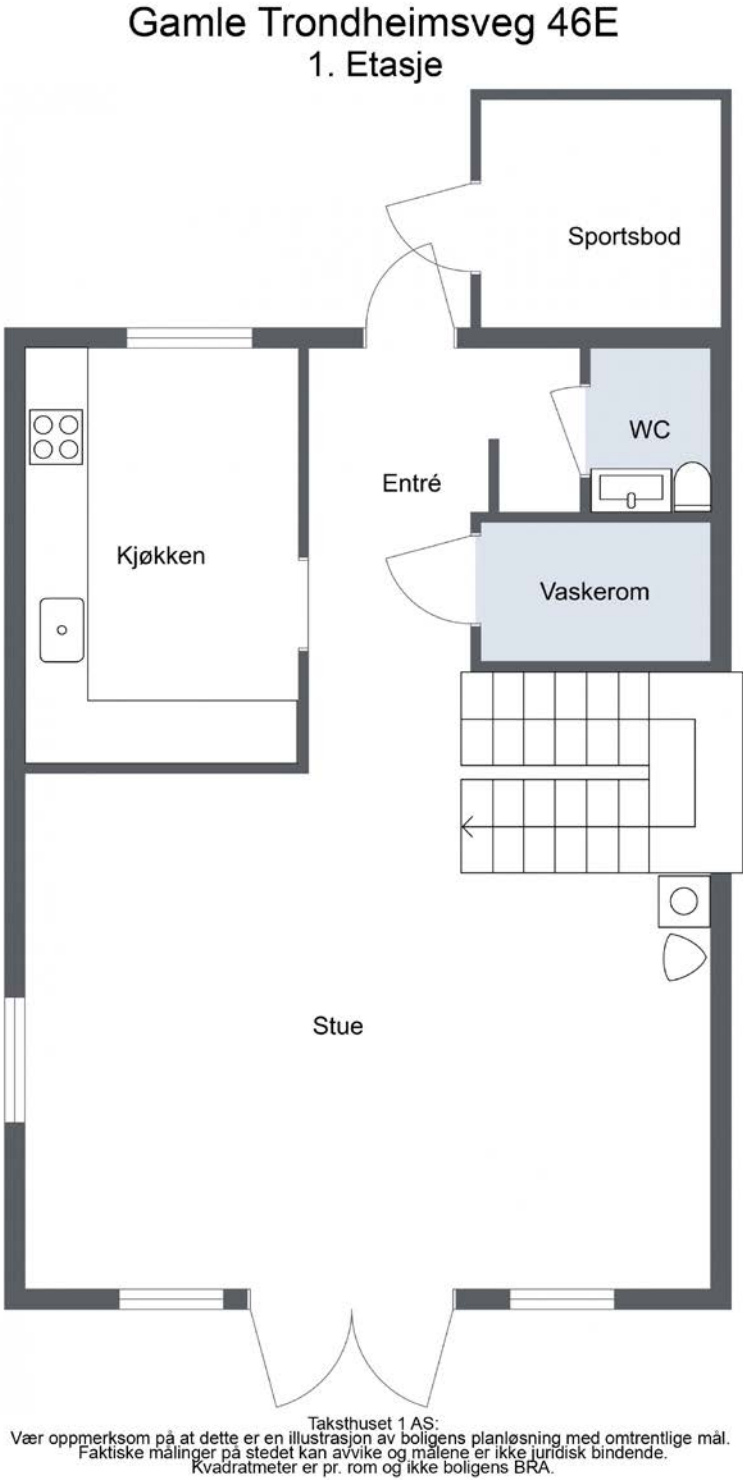






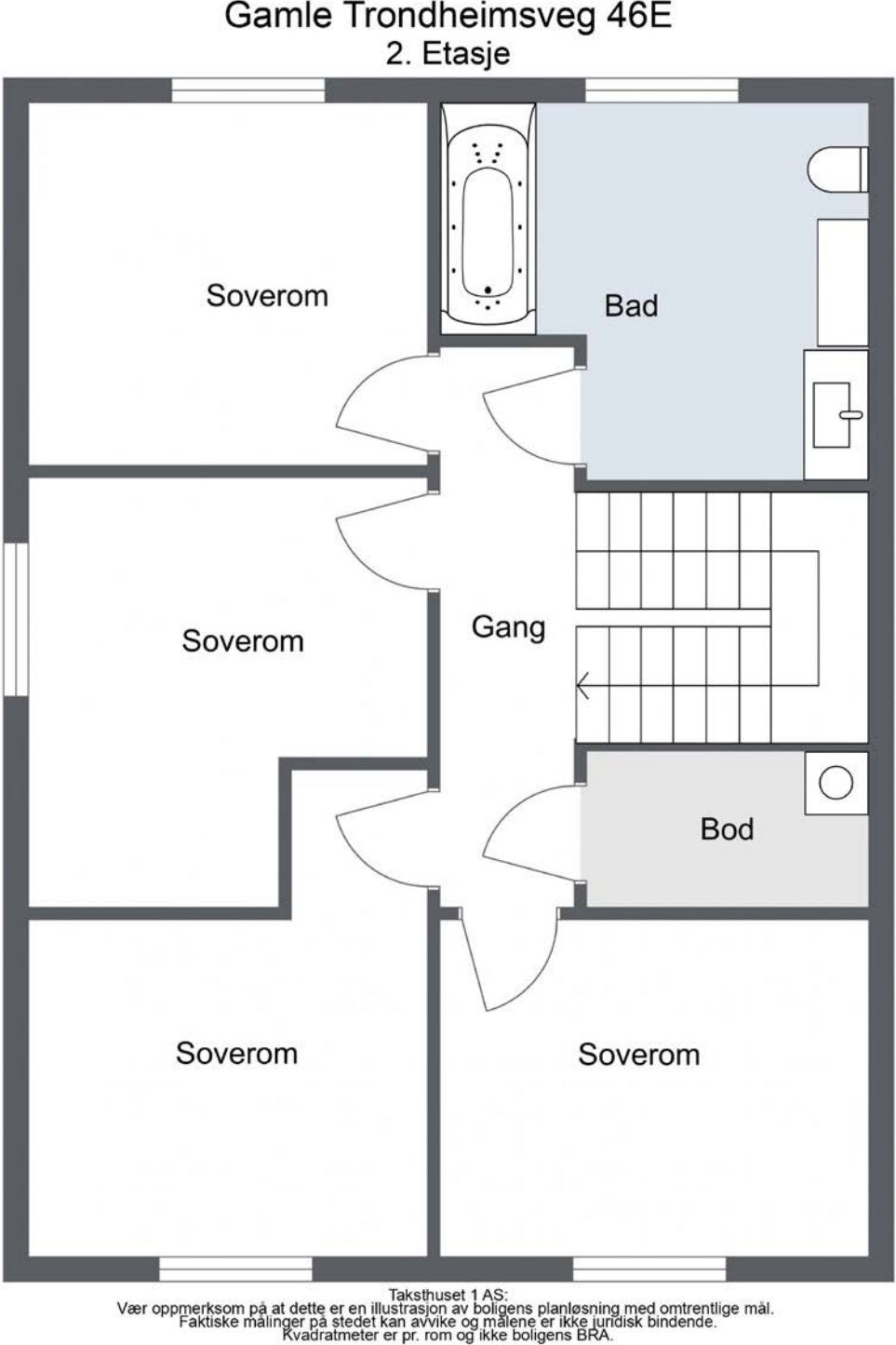
# Plantegning

1. etasje



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

2. etasje



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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 122 m²  
BRA - e: 5 m²  
BRA totalt: 127 m²  
TBA: 22 m²

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje  
BRA-i: 61 m² Gang, stue, kjøkken, toalettrom og vaskerom.  
BRA-e: 5 m² Utebod.  
2. etasje  
BRA-i: 61 m² Gang, bad, 4 soverom og bod.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje  
22 m² Terrasse.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde 1. etasje: 2,34 m.  
Takhøyde 2. etasje: 2,38 m.

Lovlighet: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Eneste registrerte endring er at toalettrommet er gjort til en del av gangen.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

1616 m²

### Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt for sameiet ihht. seksjoneringsbergjæringen. Hver boligseksjon har

opparbeidet hagedel tilknyttet sin bolig.

Tomten er relativt flat, og pent opparbeidet med hage i bakkant med plen og beplantning, samt adkomstvei og parkeringsareal.

### Årlig festeavgift

Kr 21 885

### Festetid

Festetiden er 90 år regnet fra 01.06.1998.

### Regulering av festeavgift

Festeavgiften er pt. kr. 21.885,- per år for hver av de 4 boligseksjonene, totalt kr. 87.541 ,- for sameiet i 2025. Festeavgiften betales inn som en del av månedlige felleskostnader i sameiet.

Bortfester kan vært 5. år regulere festeavgiften ihht. konsumprisindeksen.

Neste regulering av festeavgiften vil være juni 2028.

### Innløsningsvilkår festekontrakt

Festeren(sameiet) har rett til å innløse tomten etter 50 år eller ved utløpet av festetiden. Grunneier kan kreve 40 % av markedsverdi på innløsningstidspunktet. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

### Fstekontrakt datert

22.06.1998.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sør på Jessheim i Ullensaker kommune, med kort avstand til sentrum (ca 20

minutters gange).

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

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

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

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

Det er lysløype samt et mylder av merkede stier i området, både på Langlandsfjellet og i Gystadmarka.

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

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

Det er kort vei ut til E6 for rask transport til Oslo/ Gardermoen og videre veiforbindelser via E16 for kommunikasjon til hele det sentrale Østlandsområdet. Det tar ca 8 minutter med bil til Gardermoen og ca 35 minutter til Oslo.

For ytterligere informasjon se [www.ullensaker.kommune.no](http://www.ullensaker.kommune.no)

### Adkomst

Fra E6: Ta av på Jessheim syd og hold til høyre mot Jessheim sentrum. I rundkjøringen ta til høyre inn Gamle Trondheimsveg. Hold til venstre i krysset inn Gamle Trondheimsveg/Ole Korslunds veg. Følg

denne noen hundre meter og boligen vil snart ligge på høyre hånd. Boligen er merket med Aktiv "Til-salgs" plakat.

Bebyggelsen

Nærområdet består hovedsakelig av frittliggende eneboligbebyggelse og noen flermannsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

- Barnehage:
- Døli barnehage (0-5 år).
  - Verkensveien barnehage (0-5 år).
  - Jessheim barnehage (1-5 år).

- Skole:
- Døli skole (1-7 kl).
  - Allergot ungdomsskole (8-10 kl).
  - Jessheim videregående skole.
  - Hoppensprett vgs Jessheim.

Skolekrets

Døli skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Fra Jessheim stasjon går det ofte tog i retning Lillestrøm (ca. 30 min) og Oslo S (ca 40 min). Nærmeste bussholdeplass er Dølihagan. Se ruter.no for rutetider.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er etablert med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et saltak tekket med takstein. Etasjeskiller av tre. Vinduer med 2-lags glass.

Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Trerekkverket er målt til ca 90 cm og terrassen er ca 22 kvm.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Lekkasje pga pungtert klemring på sluk på bad oppe i 2018. Skaden ble dokumentert og utbedret av fagfolk, og ble revet helt ned og bygd opp igjen. Ingen skader på toalett nede, men renoverert høsten 2024.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Romerike Flis og Mur fungerte som entreprenør og rev badet, tørket fuktskaden og bygde det opp igjen fra grunnen. Alt annet VVS-arbeid er utført av rørlegger og lagt i Boligmappa. Utført av Romerike Bygg og Bad (tidl. Romerike Flis og Mur) og Norbeck Rør.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Alt ble fornyet og oppgradert bad oppe 2018. Toalett har ikke membran, men Waterguard i sisterne.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Ja. Firmaet tok seg av all dokumentasjon 2018. Arbeidet på toalettet 2024 er ikke byggemeldt, men utført av fagfolk.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Varmtvannstank er skiftet ut 2023. Vannutkaster, selvdrenerende utekran 2023. Utført av Norbeck Rør.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Ja. Skjeggkre i 2020 og 2021. Dette ble bekjempet av Pelias oktober 2021 med åte, hos både oss og naboen som bor i den andre delen av tomannsbolig. Dette har ikke vært et problem siden, og det har ikke vært skjeggkre her siden julen 2021. Dokumentasjon i Boligmappa.

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. Alt det elektriske er byttet ut og trekt om siden 2019. Ventilasjon byttet ut og utbedret 2020. Varmefolie lagt i oppholdsrom 1.etg og gang i 2.etg 2020 og 2022. Utebelysning oppgradert sommer 2024. Utført av Jessheim Elektriske.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Kontroll av Hafslund Nett 2019. Utbedret av elektriker. Alt elektrisk anlegg samt ventilasjon er senere byttet ut til nytt.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Anskaffet 2020, 1 stk i carport.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Tak: Firmaet utførte taksjekk, utskiftning av ødelagt takstein, takrens og impregnering 2018. Utført av Takfornyng Innlandet. Fasade: egeninnsats med bytte av toppbord og lagt beslag, samt hjørnebord. Malt fasade og carport 2024/25. Terrasse: bord byttet 2017, siden beiset annethvert år, senest i 2024.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Skaderapport fra Kaph entreprenør i forbindelse med lekkasjen på badet.

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)? Festet tomt.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Naboen hadde mus på loftet i 2012, gjorde tiltak og har ikke hatt problemer med dette siden.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Ja. Naboen hadde også skjeggkre, men vi gikk sammen om utbedring i 2021 og dette har ikke vært

et problem siden.

### Innhold

Overflater:

Gulv: Parkett. Fliser på baderom og vinylbelegg på vaskerom.

Vegger: Tapet og malte overflater på vegger. Fliser på baderomsvegger.

Himling: Himlingsplater.

Kjøkken:

Meget flott kvalitets Huseby kjøkken fra 2020 med svært god skap- og benkeplass. Benkeplaten er av heltre eik. Det er integrerte hvitevarer i kjøkken som medfølger, herunder stekeovn, kombiovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap. Moderne BORA kjøkkenventilator i platetoppen.

Bad:

Pent bad i boligens 2. etasje, renoverert i 2018. Badet er flislagt på gulv og vegger, og har elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, vegghengt toalett og badekar.

Vaskerom:

Praktisk vaskerom i 1. etasje med gulvvarme.

Rommet er innredet med skyllekum, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Toalettrom:

Wc-rom i boligens 1. etasje med flislagt gulv, og vegger med flis og malt overflate. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servant i baderomsinnredning og speil med belysning.

Kort fortalt:

- Flott og oppgradert tomannsbolig med god

planløsning.

- Gang med gulvvarme.

- Nyere og flott Huseby kjøkken med mye skuffer-, skap- og benkeplass.

- Integrerte hvitevarer i kjøkken.

- Lys og koselig stue med vedovn.

- Hele 4 soverom av god størrelse.

- Garderobeskap i tre av soverommene.

- Delikat flislagt bad med gulvvarme, og badekar.

- Eget toalettrom.

- Praktisk vaskerom.

- Carport med ladeboks for el-bil.

- Varmefolie i gulv i hele 1. etasje.

- Alt elektrisk er byttet i løpet av de syv siste årene.

- Flott opparbeidet hagedel i fellesarealet med plen og beplantning.

- Utebod/drivhus.

- Sportsbod ved inngang.

- Romslig terrasse på ca 22 kvm med plass til utemøblement.

- Meget fin og barnevennlig beliggenhet på Jessheim med kort vei til det meste.

### Standard

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

- Utvendig > Vinduer: Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

-Utvendig > Terrassedør: Ruten i døren har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens

krav til rekkverkshøyder.

-Innvendig > Overflater: Det registreres knirk i gulvoverflater i 2. etasje.

- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- 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.

-Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke membran i alle våte soner ihht. dagens krav.

Branceller:

Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Eirik Kalheim, datert 09.04.2025. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 (TG 2). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis

hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### Hvitevarer

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

### TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredband på eiendommen.

### Parkering

Det medfølger carport til boligen, med tilhørende ladeboks for el-bil.

For øvrig parkeringsmuligheter foran denne.

### Forsikringsselskap

Fremtind forsikring

### Polisenummer

31900592

### Radonmåling

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

### Diverse

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

## Energi

### Oppvarming

Boligen varmes opp med varmemefolie i gulv i hele 1.etasje, samt elektriske varmekabler på våtromsgulv.

Vedovn i 1. etasje for vedfyring.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Oransje

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 490 000

### Kommunale avgifter

Kr 17 594

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig.

### Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

### Formuesverdi primær

Kr 1 220 664

### Formuesverdi primær år

2024

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 882 657

### Formuesverdi sekundær år

2024

### Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

### Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, felleskostnader, vedlikehold, forsikringer, tv/bredbånd, strøm, m.m.

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Eierbrøk

1/4

### Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsforsikring, festeavgift og snørydding.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 2800

## Sameiet

### Sameienavn

Eierseksjonssameiet Gamle Trondheimsveg 46

### Organisasjonsnummer

927961059

### Om sameiet

Eierseksjonssameiet Gamle Trondheimsveg 26 består av 4 boligseksjonene fordelt på 2 stk tomannsboliger på eiendommen Gnr. 131 Bnr. 21 i Ullensaker kommune.

Alle enheter betaler inn kr 2.800 pr mnd, og dette dekker festeavgift, felles forsikring av bygninger og snømåking. Dersom noen skulle misligholde/ glemme betaling vil det være styreleder som sørger for å ta inn dette. Sameierne er i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av bygningene og eventuelle kostander som tilkommer ifm. dette.

Alle de fire seksjonene har en representant i styret. Det må velges ny styreleder når Gamle Trondheimsveg 46 E blir solgt og overtatt.

### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier, men det skal is skriftlig melding til sameiet.

### Vedtekter/husordensregler

Vedtekter følger som vedlegg til salgsoppgaven.

### Dyrehold

Hundehold er ikke tillatt i sameiet, men dispensasjon kan gis hvis enighet i sameiet.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Ytre vedlikehold av sameiets fellesareal er alle de fire boligseksjonseierne felles ansvar.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 131, bruksnummer 21, seksjonsnummer 3 i Ullensaker kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/131/21/3:  
09.07.1998 - Dokumentnr: 6849 - Festekontrakt - vilkår  
Gjelder feste  
Festetid: 90 år  
Årlig festeavgift: NOK 48 000  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
BESTEMMELSE OM REGULEING AV AVGIFTEN  
FESTER HAR RETT TIL INNLØSNING AV TOMTEN ETTER 50 ÅR  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:21 F  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1994 - Dokumentnr: 8906 - Best. om vann/ kloakkledn.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
GJENSIDIGE RETTIGHETER  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:21  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1998 - Dokumentnr: 6849 - Festekontrakt - vilkår  
Festetid: 90 år  
Årlig festeavgift: NOK 48 000  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
BESTEMMELSE OM REGULEING AV AVGIFTEN  
FESTER HAR RETT TIL INNLØSNING AV TOMTEN  
ETTER 50 ÅR  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1998 - Dokumentnr: 10922 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 3  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/4

23.11.1988 - Dokumentnr: 12854 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:65  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:21

Heftelsene omhandler rett til å anlegge vann og avløpsledninger for gnr. 131 bnr. 21 over gnr. 131 bnr. 67, festekontrakt med bestemmelser, rett for Gnr. 131 Bnr. 21 til veiadkomst over Gnr. 131 Bnr. 65 og seksjoneringsbegjæringen.

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for 2 stk nybygde tomannsboliger, datert 01.10.1998.

Daværende gjenstående arbeider:  
1. Vinduer over 1. etg. skal ha barnesikring jfr. Byggeforskrift.  
2. Utvendig del av piper må pusses.  
3. Detaljtegninger med beskrivelse av brannkonstruksjonen og brannskille mellom

leilighetene må innsendes, jfr. Byggetillatelse datert 06. I 0.97.  
4. Leil. 2:Det må monteres dekkskive på servant avløp i WC -rom.  
5. Leil. 3: Vannledning plugget i veggboks, kran er ikke montert. Det må monteres dekkskiver på rørgjennomføring ved bereder. Teten pakning må monteres i kjøkkenbenk. Slukrist vaskerom skiftes.  
6. Generelt: Isolasjon på kloakklufting rettes opp.  
7. Utvendig: Det må monteres toppting og lokk på kummer i Gml. Trondheimsveg, Stake/spylekummer og drenskum kappes etter terreng og det monteres toppring og lokk. Utvendig anlegg må utføres i henhold til overnevnte brev.  
8. Pipe og evt. montering av ildsted skal kontrolleres av feier.

Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 06.10.1997.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
01.10.1998.

**Vei, vann og avløp**  
Gamle Trondheimsveg er en offentlig vei.  
Eiendommen har privat avkjøring.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

**Regulerings- og arealplaner**  
Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til nåværende boligbebyggelse. Vedtatt 23.03.2021.  
Avsatt i kommunedelplanen for Jessheim sørøst til nåværende boligbebyggelse. Vedtatt 15.06.2015.

Grenser inntil reguleringsplan for "Del av Langelandsfjellet". Vedtatt 04.12.2000.

**Adgang til utleie**  
Hele seksjonen kan leies ut.

**Legalpant**  
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

**Kommentar konsesjon**  
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**  
Det er ikke odel på eiendommen.

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

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,

og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Overtakelse**  
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

**Budgivning**  
Budgivning i forbrukerforhold

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

be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**  
5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
137 250 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

138 600 (Omkostninger totalt)  
154 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
157 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 628 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
5 644 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 647 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

**Omkostninger kjøpers beløp**  
Kr 138 600

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

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

**Personopplysningsloven**  
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Vedlegg til Salgsoppgave**  
Tilstandsrapport  
Egenerklæringsskjema  
Kommunale opplysninger

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

**Boligkjøperforsikring**  
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglere vederlag**  
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,65% 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 35 000 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7 350 ,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf, kommunale opplysninger og opplysninger/ eierskiftegebyr forretningsfører fra kr 0-12.000 . 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

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

Ansvarlig megler

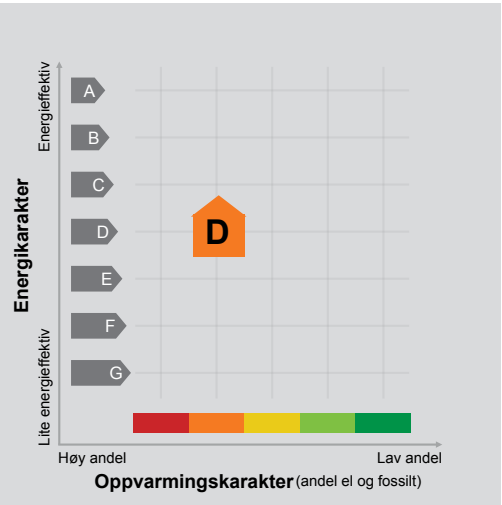
Ann Kristin Hoset  
Eiendomsmegler MNEF  
ann.kristin.hoset@aktiv.no  
Tlf: 980 85 692

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

Salgsoppgavedato

08.05.2025

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Gamle Trondheimsveg 46E  |
| Postnummer        | 2053                     |
| Sted              | JESSHEIM                 |
| Kommunenavn       | Ullensaker               |
| Gårdsnummer       | 131                      |
| Bruksnummer       | 21                       |
| Seksjonsnummer    | 3                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 15351098                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-102873 |
| Dato              | 05.04.2025               |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# Nabolagsprofil

Gamle Trondheimsveg 46E - Nabolaget Allergodt/Brinken - vurdert av 82 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Tungen<br>Linje 439                 | 5 min<br>0.4 km  |
| Jessheim stasjon<br>Linje R13, R13x | 20 min<br>1.6 km |
| Oslo Gardermoen                     | 9 min            |

## Skoler

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Døli skole (1-7 kl.)<br>401 elever, 20 klasser                      | 17 min<br>1.5 km |
| Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.)<br>490 elever, 21 klasser | 6 min<br>2.5 km  |
| Allergot ungdomsskole (8-10 kl.)<br>323 elever, 13 klasser          | 16 min<br>1.4 km |
| Nordby ungdomsskole (8-10 kl.)<br>318 elever, 15 klasser            | 6 min<br>2.5 km  |
| Jessheim videregående skole<br>1150 elever, 63 klasser              | 6 min<br>2.5 km  |
| Hoppensprett vgs Jessheim                                           | 9 min            |

## Ladepunkt for el-bil

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Jessheim Supercharger | 12 min |
|-----------------------|--------|

«Sentralt til "byen" Jessheim, kort vei til Jessheim-marka.»  
Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

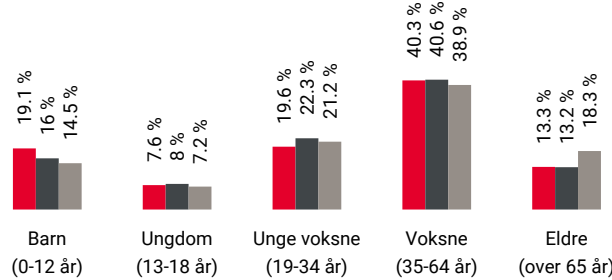
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Verkensveien barnehage (0-5 år)<br>50 barn | 17 min<br>1.5 km |
| Døli barnehage (0-5 år)<br>52 barn         | 17 min<br>1.5 km |
| Jessheim barnehage (0-5 år)<br>69 barn     | 5 min<br>2 km    |

## Dagligvare

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Rema 1000 Byporten Jessheim | 12 min           |
| Meny Jessheim<br>PostNord   | 20 min<br>1.7 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



## Støynivået

Lite støynivå 91/100



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



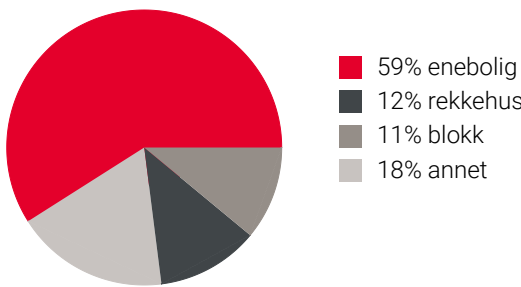
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Døli skole<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball            | 16 min<br>1.5 km |
| Allergot ungdomsskole<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 17 min<br>1.5 km |
| EVO Jessheim                                                | 12 min           |
| Spent Jessheim                                              | 19 min           |

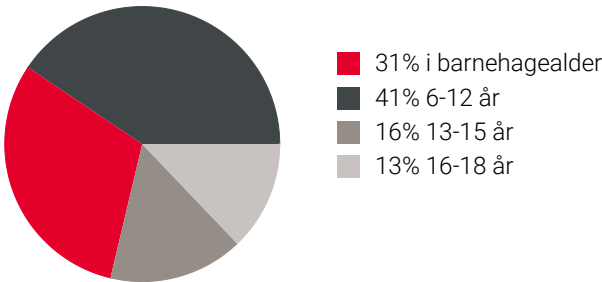
## Boligmasse



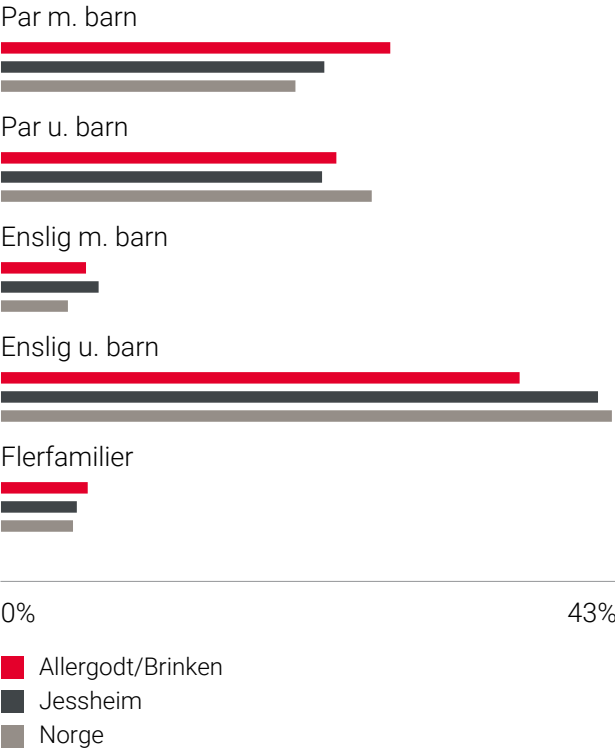
## Varer/Tjenester

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| Jessheim Storsenter               | 20 min |
| Vitusapotek Gotaasgården Jessheim | 18 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

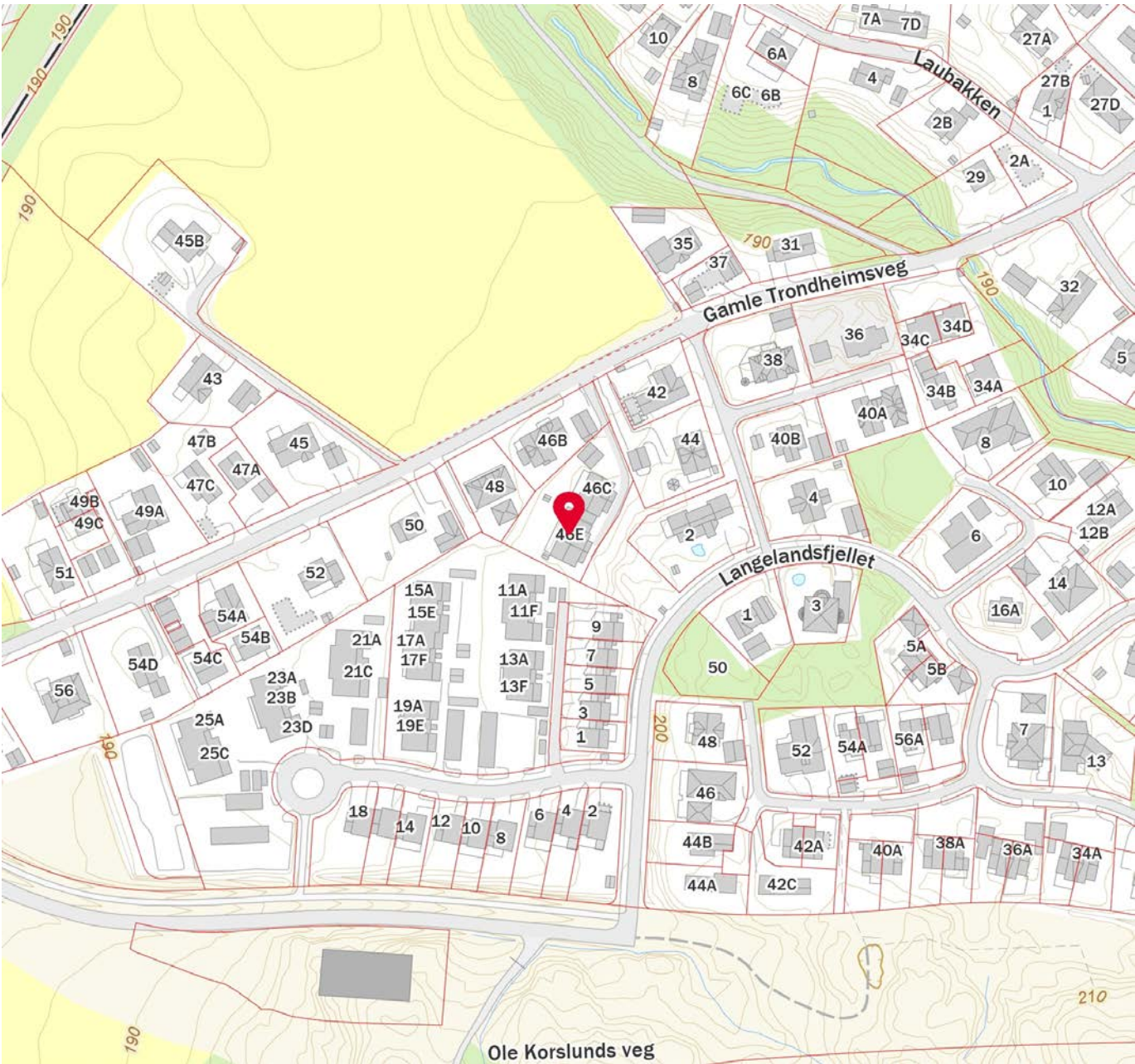
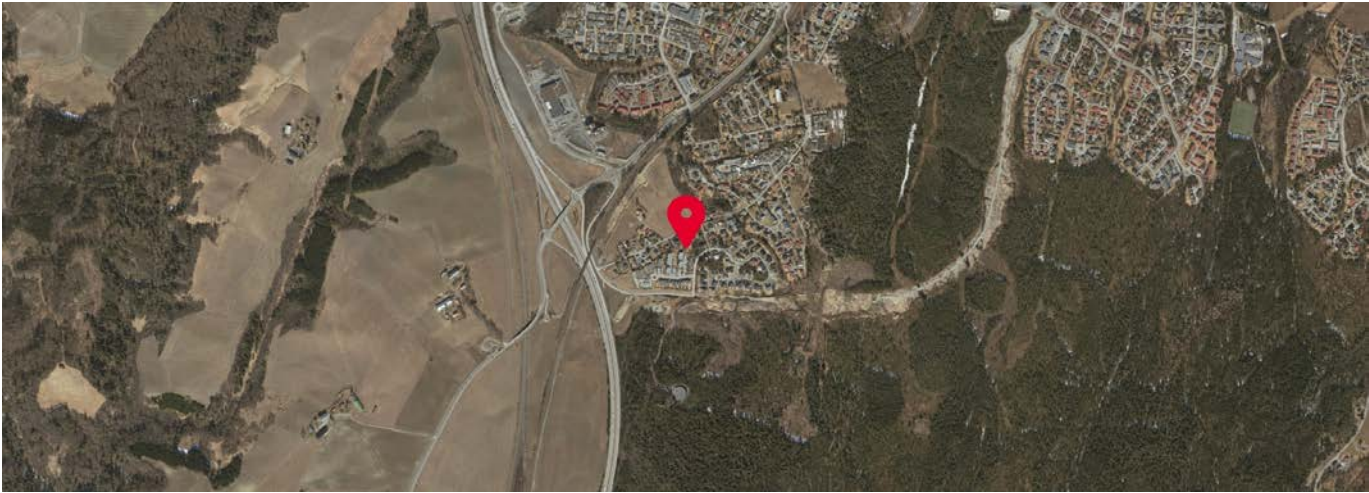


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig  
 Gamle Trondheimsveg 46 E, 2053 JESSHEIM  
 ULLENSAKER kommune  
 gnr. 131, bnr. 21, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 09.04.2025      Rapportdato: 23.04.2025      Oppdragsnr.: 21739-1521      Referansenummer: QQ4871  
Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS      Vår ref: Eirik Kalheim



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334



Gamle Trondheimsveg 46 E, 2053 JESSHEIM  
Gnr 131 - Bnr 21  
3209 ULLENSAKER

TAKSTHUSET 1 AS  
Briskeveien 38  
1405 LANGHUS



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK</b><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|    | <b>TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK</b><br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|    | <b>TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2</b><br>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.<br><br>Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge. |
|  | <b>TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | <b>IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE</b><br>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

Halvpant av 2-mannsbolig over 2 plan fra 1998. 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 oppføringstidspunktet. 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.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG [Gå til side](#)  
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Nedløp, renner og beslag av sort lakkert metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Tofløyet terrassedør med malt trekarm og 2-lags glass. Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Trerekkverket er målt til ca. 90cm. Balkongen er målt til ca. 22m2.

INNVEDIG [Gå til side](#)  
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betong i 1. etasje. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet vedovn i stuen. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Taket har himlingsplater og vegger har malt overflate. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vaskerommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Berederen er plassert her. Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i inspeksjonsluke. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm. Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

KJØKKEN [Gå til side](#)  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre eik. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kombiovn, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPEisialrom [Gå til side](#)  
Toalettrom med fliser pågulv. Innvendige vegger har fliser og malt overflate. Innvendige tak har malt overflate. Det er utstyrt med vegghengt wc og servantinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)  
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Enkelte deler av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken, våtrom og toalettrom. Varmtvannstanken er på 187 liter. Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer. Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)  
Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 1998. Bygningen er etablert med støpt plate av betong. Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1998. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Beskrivelse av eiendommen

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

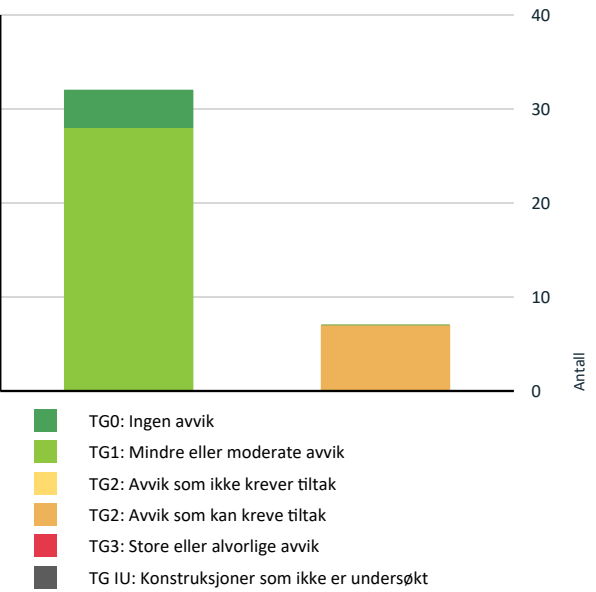
**Tomannsbolig**

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

## Sammendrag av boligens tilstand

**Fordeling av tilstandsgrader**



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**Spesielt for dette oppdraget/rapporten**

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

**Oppsummering av avvik**

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

**Tomannsbolig**

**! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**! Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
  
Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

**! Utvendig > Terrassedør** [Gå til side](#)  
Det er avvik:

Ruten i døren har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

**! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**! Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
  
Det registreres knirk i gulvoverflater i 2. etasje.

**! Innvendig > Radon** [Gå til side](#)  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

**! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
  
Det er ikke membran i alle våte soner ihht. dagens krav.

## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG

|                                                                                                                    |                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Byggeår</b><br>1998                                                                                             | <b>Kommentar</b><br>Eiendomsverdi |
| <b>Anvendelse</b><br>Bolig                                                                                         |                                   |
| <b>Standard</b><br>Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. |                                   |
| <b>Vedlikehold</b><br>Bygget er jevnlig vedlikeholdt.                                                              |                                   |

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av sort lakkert metall.

#### Veggkonstruksjon

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

#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

#### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

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

#### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

#### Terrassedør

Tofløyet terrassedør med malt trekarm og 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Ruten i døren har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord. Trekkverket er målt til ca. 90cm. Balkongen er målt til ca. 22m<sup>2</sup>.

**Vurdering av avvik:**  
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

### INNVEDIG

#### Overflater

Innwendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Det registreres knirk i gulvoverflater i 2. etasje.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales før eventuelle tiltak kan vurderes.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

## Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betong i 1. etasje.

Ved enkel nivellering av gangen i 2. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 14mm, og 6mm over en avstand på 2 meter.

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

#### 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.

#### Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet vedovn i stuen.

#### Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

#### Innvendige dører

Innwendig har boligen malte profilerte dører.

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > VASKEROM

##### Generell

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

#### 1. ETASJE > VASKEROM

##### Overflater vegger og himling

Taket har himlingsplater og vegger har malt overflate.

#### 1. ETASJE > VASKEROM

##### Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm.

#### 1. ETASJE > VASKEROM

##### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke membran i alle våte soner ihht. dagens krav.

**Konsekvens/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 > VASKEROM

##### Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Berederen er plassert her.

#### 1. ETASJE > VASKEROM

##### Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra dør.

#### 1. ETASJE > VASKEROM

##### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i inspeksjonsluke. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.



#### 2. ETASJE > BAD

##### Generell

## Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Ventilasjon

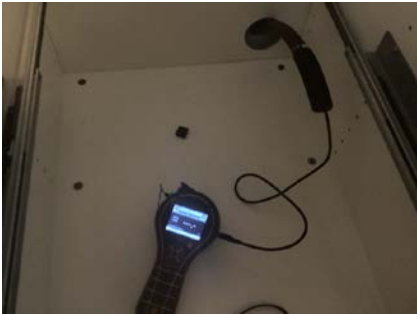
Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra dør.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre eik. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kombiovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### SPESIALROM

#### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### 1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser pågulv. Innvendige vegger har fliser og malt overflate. Innvendige tak har malt overflate. Det er utstyrt med vegghengt wc og servantinnredning.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Enkelte deler av kobber.

## Tilstandsrapport

#### 1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken, våtrom og toalettrom.

#### 1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 187 liter.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

#### 1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk skjult 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 (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**0**
- 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**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det er fremvist samvarserklæring for følgende arbeider:**

**Montering av lysskinner i stue**  
**Montering av dimmere**  
**Omtrekk av stue**  
**Montering av nye stikkontakter**

#### Bytte av brytere

**Omtrekk av soverom og kontor i 2. etasje**  
**Bytte av ventilasjonsaggregat på loft**  
**Montering av ny styringsregulator**  
**Montering av ventil i taket i gang 2. etasje**  
**Nytt opplegg på kjøkken, inkludert varmefolie**  
**Installering av ny elbillader og stikkontakt i carport**  
**Bytte av innmat i sikringsskap**  
**Utbedring av rapport fra Hafslund Nett**  
**Bytte av stikkontakt i stue**

- 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**

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

#### Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?  
**Nei**

#### Generell kommentar

Det er utført boligkontroll iht. NEK 405-2-2 hvor det ikke er avdekket avvik. Denne legges derfor til grunn for vurderingen av anlegget.

## Tilstandsrapport



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

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

### TG 1 Fuksikring og drenering

Dreneringen er fra 1998.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er etablert med støpt plate av betong.

### 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 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1998. 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.

## 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

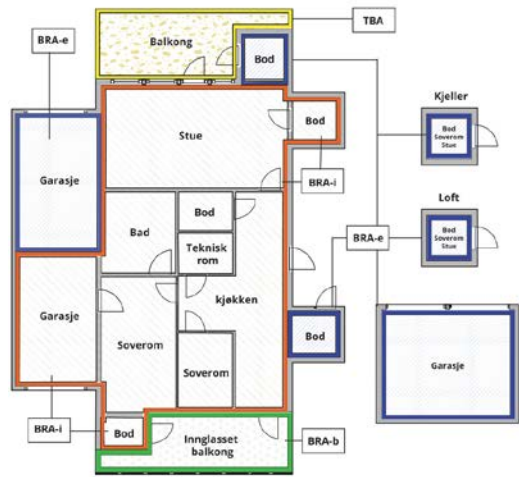
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Tomannsbolig

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje | 61                         | 5                           |                            | 66  | 22                              |
| 2. Etasje | 61                         |                             |                            | 61  |                                 |
| SUM       | 122                        | 5                           |                            |     | 22                              |
| SUM BRA   | 127                        |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Stue, Entré, Vaskerom, Kjøkken, Toalettrom                 | Bod                         |                            |
| 2. Etasje | Gang, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod |                             |                            |

### Kommentar

Carport er målt til ca. 18m2.  
Redskapsbod er målt til 4m2.

Takhøyde 1. etasje: 2,34m.  
Takhøyde 2. etasje: 2,38m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

#### Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

#### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* For nærmere omtale se opplysninger gitt av eier.

#### 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) |
|--------------|------------|------------|
| Tomannsbolig | 119        | 8          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 09.4.2025 | Eirik Kalheim      | Takstingeniør |
|           | Nathalie Bergsaune | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal   | Kilde                 | Eieforhold    |
|-----------------|------|------|------|------|---------|-----------------------|---------------|
| 3209 ULLENSAKER | 131  | 21   |      | 3    | 1617 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Gamle Trondheimsveg 46 E

#### Hjemmelshaver

Bergsaune Nathalie, Garaas Nils, Bergsaune Øyvind

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er en del av et etablert boligområde med nærhet til skoler, butikker og offentlig transport. Jessheim sentrum, med et bredt utvalg av fasiliteter, er lett tilgjengelig. Området har også gode veiforbindelser til Oslo og Gardermoen.

#### Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

#### Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal. Tomten er en festetomt.

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 av eier

2024/2025: Entré og tilstøtende toalett oppgradert. Gamle varmekabler pigget opp. Vegger og tak revet til stenderverk. Ny varmemefolie og nytt støp av gulv. Gulv flislagt. Vegger gipset/flislagt. Alt elektrisk byttet, inkludert sikringsskap. Utgangsdør byttet. Alt elektrisk/VVS/støp/flislegging gjort av fagfolk.

2019-2025: Hele det elektriske anlegget er byttet ut og trekt om over en periode på 7 år. Alt gjort av fagfolk.

2024/2025: Utvendig maling.

2024: Utebelysning oppgradert av fagfolk.

2023: Varmtvannsbereder byttet og elektrisk kobling oppgradert i henhold til standard. Utført av fagfolk.

2023: Ny selvdrenerende utekran, kobberrør til hagen med egen utekran der.

2022: Parkett byttet i stue, og gang i 2. etasje. Lagt varmemefolie. Varmefolie installert av fagfolk.

2022: Stue helparklet og tapetsert. Utført av fagfolk.

2022: Gulv på loft byttet ut og utvidet.

2021: Satt inn bod i 2. etasje ved adskilling fra soverom.

2021: 2 av 4 soverom helparklet.

2020: Kjøkken oppgradert. Vegger og tak revet ned til stenderverk. Byttet parkett. Varmefolie lagt. Kjøkken fra Huseby installert av montør.

2020: Elbil-lader montert. Gjort av fagfolk i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

2020: Ventilasjon byttet og oppgradert.

2018: Innvendig trapp byttet. Eiketrapp. Montert av leverandør.

2018: Gang 2. etasje og trapperom helparklet og tapetsert. Utført av fagfolk.

2018: Bad 2. etasje totalrenovert. Utført av fagfolk.

2018: Takfornyng. Rens, impregnering, taksjekk, utskiftning av ødelagte takstein.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med vedovn i 1. etasje.  
Det er i tillegg varmemefolie i hele 1. etasje.  
Det er elektriske varmekabler på våtrom.

Byggemåte

Boligen er etablert med støpt plate på mark.  
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.  
Taket er et saltak tekket med takstein.  
Etasjeskiller av tre.  
Vinduer med 2-lags glass.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 3 300 000 | 2016 |

Kilder og vedlegg

| Dokumenter               |            |                                         |             |       |         |
|--------------------------|------------|-----------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse              | Dato       | Kommentar                               | Status      | Sider | Vedlagt |
| Ordrebekreftelse         | 03.04.2025 | Oversendt kunde i forkant av befaringen | Fremvist    | 1     | Nei     |
| Egenerklæring            | 23.04.2025 | Oversendt per. e-post                   | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Godkjente byggetegninger | 10.04.2025 | Oversendt per. e-post                   | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Midlertidig bruksattest  | 10.04.2025 | Oversendt per. e-post                   | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Eier                     | 09.04.2025 | Har gitt opplysninger om boligen        | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no         | 09.04.2025 | Offentlig informasjon                   | Gjennomgått | 1     | Nei     |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 23.04.2025 |           |
| 2       | 23.04.2025 |           |
| 3       | 25.04.2025 |           |
| 4       | 25.04.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QQ4871>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Jessheim

Oppdragsnr.

1208250068

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Øyvind Bergsaune

Nathalie Bergsaune

Gateadresse

Gamle Trondheimsveg 46 E

Poststed

Postnr

JESSHEIM

2053

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

8

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Fremtind

31900592

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje pga pungtert klemring på sluk på bad oppe i 2018. Skaden ble dokumentert og utbedret av fagfolk, og ble revet helt ned og bygd opp igjen. Ingen skader på toalett nede, men renovert høsten 2024.

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Romerike Flis og Mur fungerte som entreprenør og rev badet, tørket fuktskaden og bygde det opp igjen fra grunnen. Alt annet VVS-arbeid er utført av rørlegger og lagt i Boligmappa.

Arbeid utført av

Romerike Bygg og Bad (tidl. Romerike Flis og Mur) og Norbeck Rør.

Filer

FDV Instruks Bergsaune.pdf

membranarbeider våtrom.pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Alt ble fornyet og oppgradert bad oppe 2018. Toalett har ikke membran, men Waterguard i sisterne.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Firmaet tok seg av all dokumentasjon 2018. Arbeidet på toalettet 2024 er ikke byggemeldt, men utført av fagfolk.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Varmtvannstank er skiftet ut 2023. Vannutkaster, selvdrenerende utekran 2023.

Arbeid utført av

Norbeck Rør

Filer

FDV-dokumentasjon - CTC Ferro Fil AS - VA\_VVS 8020524 med flere - CTC.pdf

4303719.pdf

5

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

☒ Nei☐ Ja

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Skjevgkre i 2020 og 2021. Dette ble bekjempet av Pelias oktober 2021 med åte, hos både oss og naboen som bor i den andre delen av tomannsbolig. Dette har ikke vært et problem siden, og det har ikke vært skjevgkre her siden julen 2021. Dokumentasjon i Boligmappa.

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

Alt det elektriske er byttet ut og trekt om siden 2019. Ventilasjon byttet ut og utbedret 2020. Varmefolie lagt i oppholdsrom 1.etg og gang i 2.etg 2020 og 2022. Utebelysning oppgradert sommer 2024.

Arbeid utført av

Jessheim Elektriske

Filer

Ordre11193.pdf

Varmefolie kjøkken 2020 Ordre11292 (1).pdf

Ordre11325.pdf

El Kjøkken 2020 Ordre11292.pdf

El 2.etg, bytte til jordet 2021 Ordre11368.pdf

Omtrekk, el utebod 2021Ordre11406pdf.pdf

El stue, lamper stue, omtekk siste i 2.etgOrdre11456.pdf

Ordre11516\_31-03-2023\_11.10.43.pdf

Ordre11516\_31-03-2023\_11.10.51.pdf

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av Hafslund Nett 2019. Utbedret av elektriker. Alt elektrisk anlegg samt ventilasjon er senere byttet ut til nytt. Se dokumentasjon over.

Filer

Ordre11193.pdf

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Anskaffet 2020, 1 stk i carport.

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tak: Firmaet utførte taksjekk, utskiftning av ødelagt takstein, takrens og impregnering 2018. Fasade: egeninnsats med bytte av toppbord og lagt beslag, samt hjørnebord. Malt fasade og carport 2024/25. Terrasse: bord byttet 2017, siden beiset annethvert år, senest i 2024.

Arbeid utført av

Takfornyng Innlandet

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

Initialer selger: ØB, NB

3

Document reference: 1208250068

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Skaderapport fra Kaph entreprenør i forbindelse med lekkasjen på badet.

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Festet tomt.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Naboen hadde mus på loftet i 2012, gjorde tiltak og har ikke hatt problemer med dette siden.

28

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Naboen hadde også skjeggkre, men vi gikk sammen om utbedring i 2021 og dette har ikke vært et problem siden.

Initialer selger: ØB, NB

4

Document reference: 1208250068

70

71

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1208250068

Initialer selger: ØB, NB

5

72

E-Signing validated

secured by nets

|                  |                                          |                            |                                               |
|------------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
| Øyvind Bergsaune | eabd2cfb8151498f933adb674238e3e107972242 | 05.04.2025<br>21:39:13 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

|                    |                                          |                            |                                               |
|--------------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
| Nathalie Bergsaune | 48a9b6670750449d9abeb21e6476395a62f61037 | 05.04.2025<br>21:38:11 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1208250068

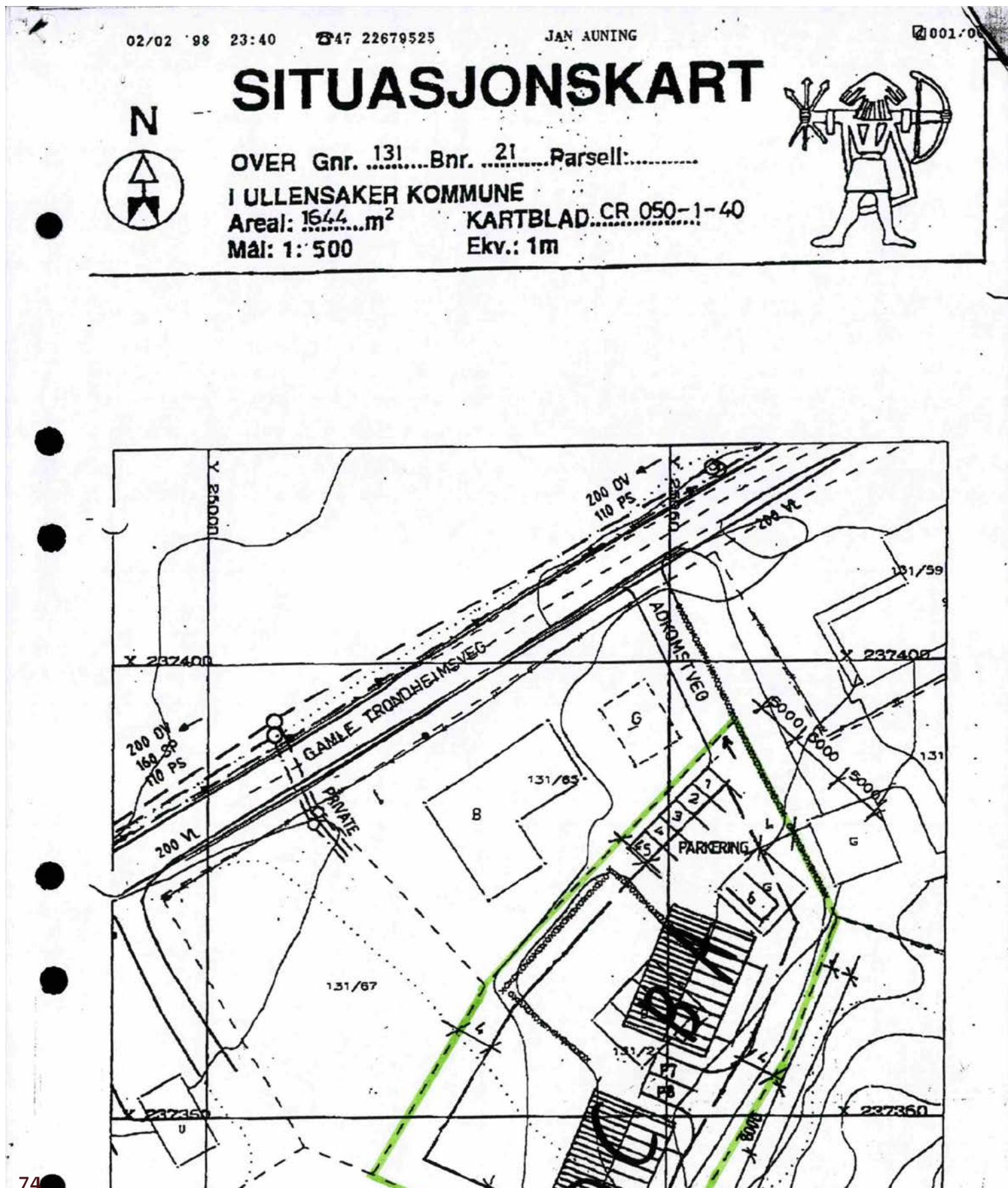
→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ 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>

nets

73



Bankenes boligmegler AS

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

Saksnr.:

Deres ref.:  
1208250068

Saksbehandler:  
Nina Skoglund

Dato:  
07.04.2025.

## FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 131 BNR: 21 SNR: 3

Forespørsel datert: 03.04.2025.

### Eiendom

- ☒ Oppgitt areal i matrikkelen 1616,7 m<sup>2</sup>. ☒ Snr. 3 har en andel på 1/3 i sameie.

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

- ☒ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)
- ☐ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikkelbrev for mer informasjon.

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

### PLANSTATUS:

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

Endringer:.

- ☒ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: «Del av Langelandsfjellet» vedtatt 04.12.2000.

STØYFORHOLD:

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

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

- ☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.
- ☒ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.
- ☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.
- ☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.
- ☐ Vannmåler er installert.
- ☐ Vannmåler er ikke installert.
- ☒ Gamle Trondheimsveg er offentlig veg.
- ☒ Eiendommen har privat avkjøring.

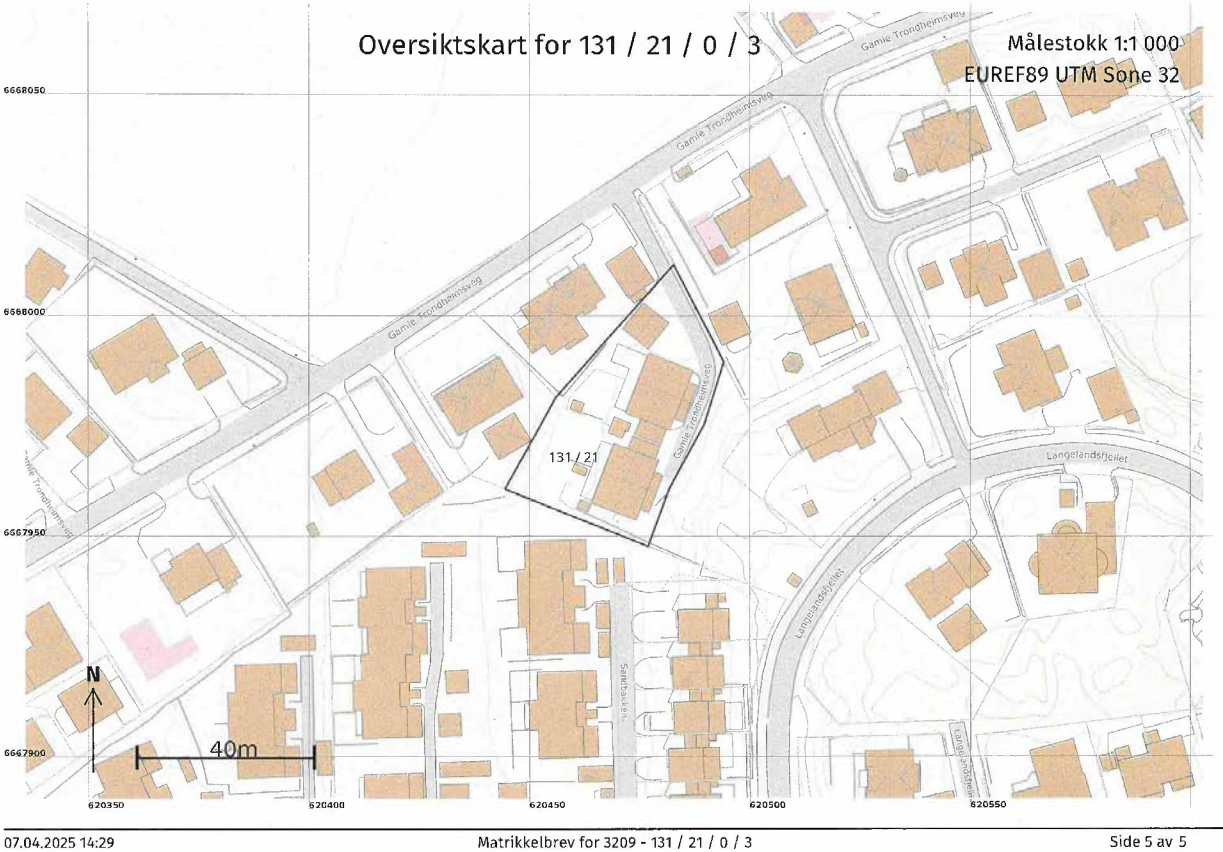
Kommunale avgifter for 2025 er kr. 17594,-. Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

- Hovedbygning byggemeldt 1997.
- Garasje byggemeldt 2003.
- Terrasse byggemeldt. 1999.
- ☐ Har ferdigattest.
- ☒ Har ikke ferdigattest.
- ☒ Har midlertidig bruksattest.
- ☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

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



KOPI

Ullensaker kommune

Teknisk etat



INHEPO AS, v/Vidar Aarnes  
Pb 6620, Rodeløkka  
0502 OSLO

Deres ref.: Vår ref./Saksbehandler: Vår arkivkode: Dato:  
97001667 / TGAA 01.10.98

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

|          |         |      |      |
|----------|---------|------|------|
| GNR: 131 | BNR: 21 | FNR: | SNR: |
|----------|---------|------|------|

|                |                          |
|----------------|--------------------------|
| Arbeidets art: | Nybygg                   |
| Byggets art:   | 2stk. To-mannsboliger    |
| Byggested:     | Gamle Trondheimsvn. 46 A |

Etter befarng den 21.09.98 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for ovennevnte.

Ansvarshavende og byggherre/tiltakshaver bes å utføre følgende gjenstående arbeider:

**Bygning:**

1. Generelt. Vinduer over 1etg. skal ha barnesikring, jfr. Byggeforskrift kap. 43:23.
2. Utvendig del av piper må pusses.
3. Detaljtegninger med beskrivelse av brannkonstruksjonen og brannskille mellom leilighetene må innsendes, jfr. Byggetillatelse datert 06.10.97.

**Rørleggerarbeider:**

4. Leil. 2: Det må monteres dekkskive på servant avløp i WC -rom.
5. Leil. 3: Vannledning plugget i veggboкс, kran er ikke montert.  
Det må monteres dekkskiver på rørgjennomføring ved bereder.  
Teten pakning må monteres i kjøkkenbenk.  
Slukrist vaskerom skiftes.
6. Generelt: Isolasjon på kloakklufting rettes opp.
7. Utvendig: Det må monteres toppring og lokk på kummer i Gml. Trondheimsveg,  
Stake/spylekummer og drenskum kappes etter terreng og det monteres toppring og lokk.  
Det vises til brev av 13.08.97 (rørleggeranm.) pkt. 6 - 8 - 9 og 10. Utvendig anlegg må utføres i henhold til overnevnte brev.

|                         |               |             |                       |               |             |
|-------------------------|---------------|-------------|-----------------------|---------------|-------------|
| Besøksadresse           | Postadresse   | Telefon     | Postgiro              | Bankgiro      | Org.nr.     |
| Rådhuset, Furusetgt. 12 | Postboks A,   | 63 94 63 00 | 0827 5802 353 (skatt) | 1606 10 39000 | 933 649 768 |
| 2050 JESSHEIM           | 2051 JESSHEIM | Telefaks    |                       |               |             |
|                         |               | 63 94 63 60 |                       |               |             |

Post adresseres til etaten - ikke til enkeltpersoner

KOPI

**Feier:**

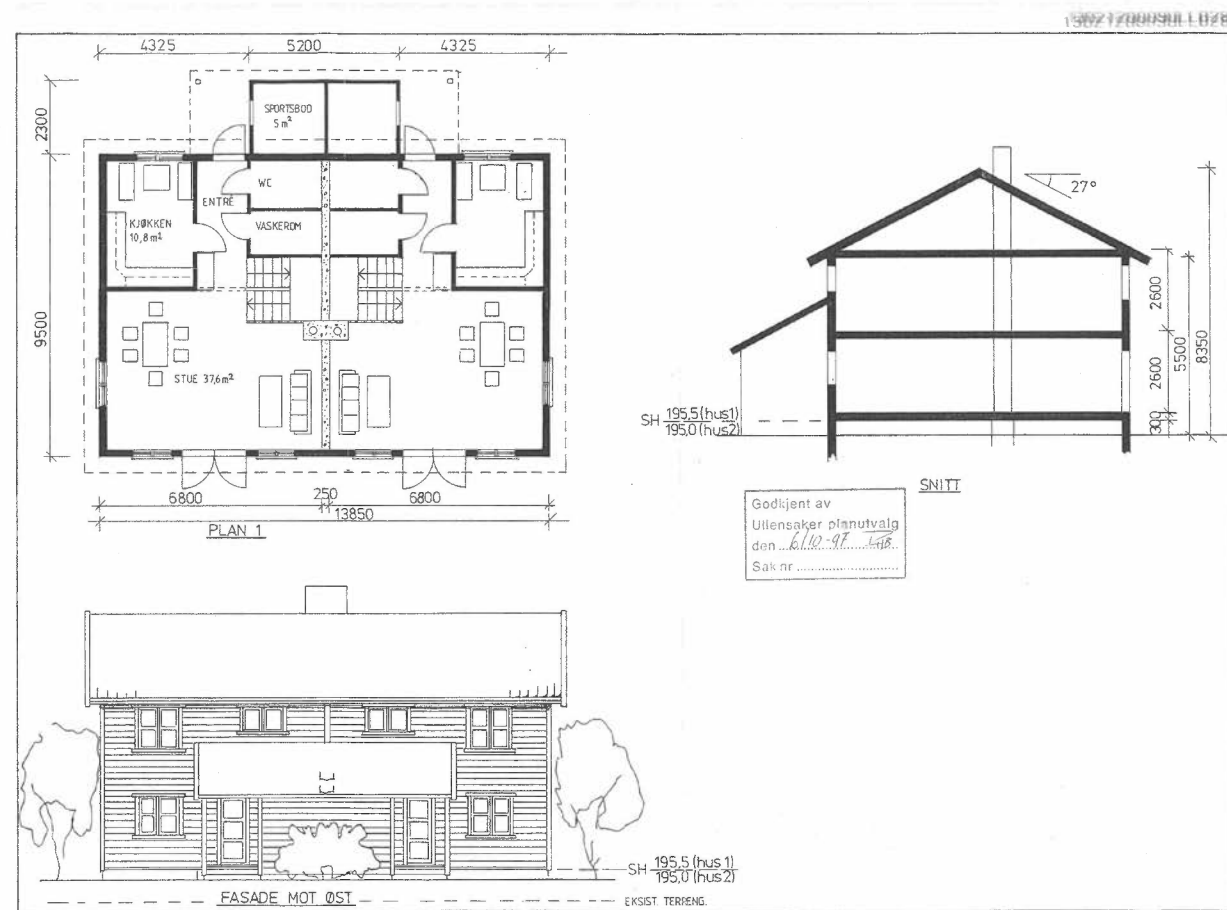
8. Pipe og evt. montering av ildsted skal kontrolleres av feiermesteren før det tas i bruk.

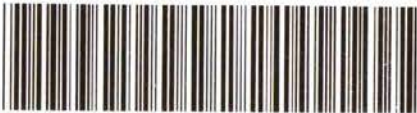
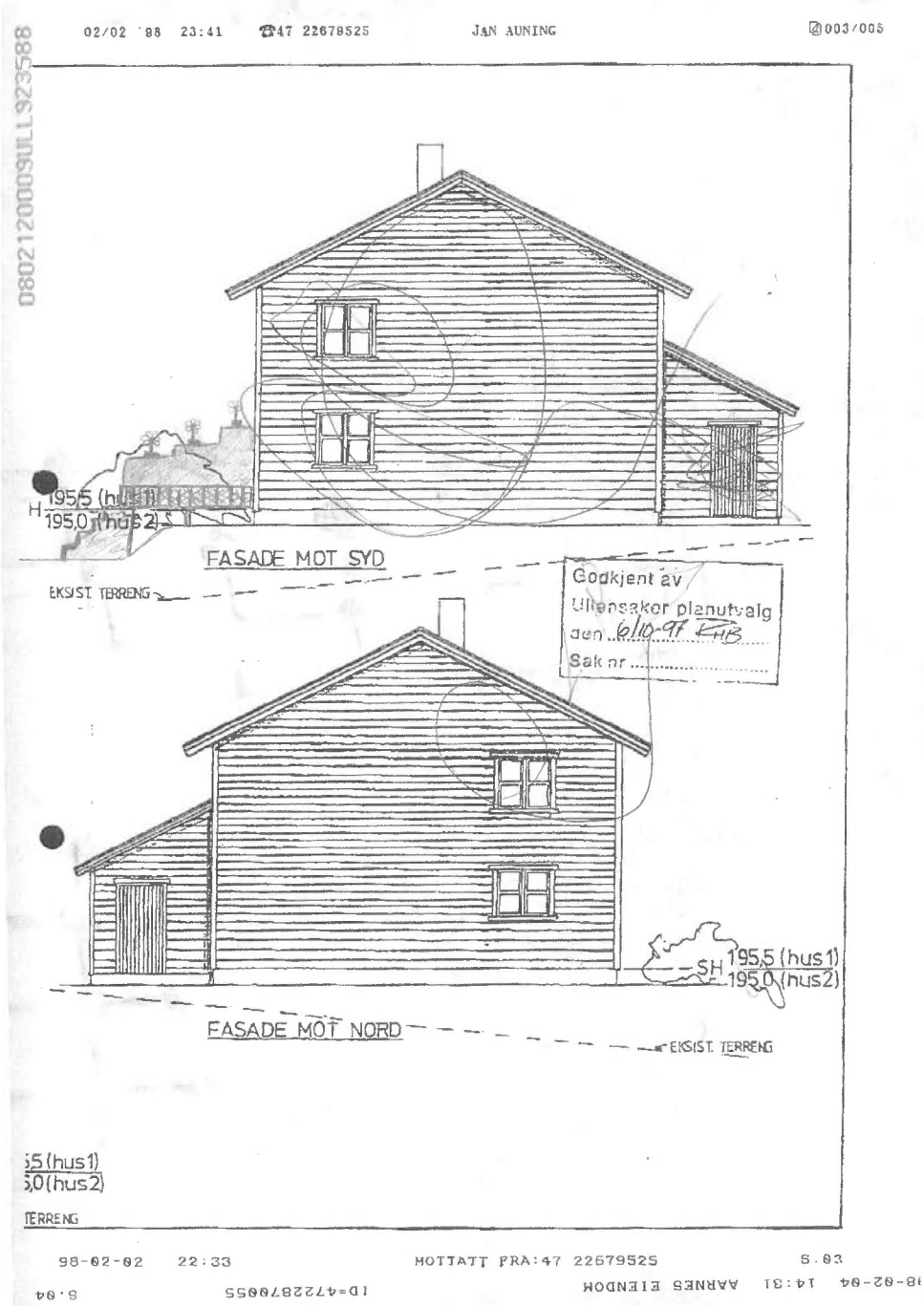
Det gis en tidsfrist på ett år til å utføre ovennevnte mangler. Når disse er utført bes bygningsmyndighetene varslet slik at ferdigattest kan bli meddelt.

For bygningssjefen

*Grete Aasprong Bjerkestrand*  
Grete Aasprong Bjerkestrand  
Saksbehandler

Kopi:  
Håkon Udnes, 2150 Årnes.  
Rørleggerkontrollen, her.  
Avgiftskontoret.  
Feiermesteren, her





Doknr: 6849 Tinglyst: 09.07.1998 Emb. 010  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

09 JULI 1998

EIDSVOLL

SORENSKRIVEREMBE

DAGBOKNR: 6849

Festekontrakt

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

|                        |      |      |          |               |
|------------------------|------|------|----------|---------------|
| Kommunenr./Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Underfestenr. |
| Ullensaker             | 131  | 21   |          |               |

Beskaffenhet

☒ 1 Bebygd <sup>1)</sup> ☐ 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?

☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretn./kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av

|                                                |            |              |
|------------------------------------------------|------------|--------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup> | Navn       | Ideell andel |
| 9 7 9 18 5 4 7 2                               | Inhepo A/S | 1/1          |

3. Til

|                                                |                               |              |
|------------------------------------------------|-------------------------------|--------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup> | Navn                          | Ideell andel |
|                                                | Sameiet Gml. Trondheimsvn. 46 | 1/1          |

4. Festeavgift pr. år

Kr. 48.000,-

5. Festetid

|           |                   |
|-----------|-------------------|
| Antall år | Regnet fra - dato |
| 90 år     | 01.06.98          |

6. Panterett for festeavgiften <sup>3)</sup>

|                                                                            |   |                          |
|----------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------|
| Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil | 3 | års forfalt festeavgift. |
| Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter               |   |                          |

7. Supplerende tekst <sup>4)</sup>

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

VEDTEKTER  
FOR  
EIERSEKSJONSSAMEIET GAMLE TRONDHEIMSVEG 46

- §1
- Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen gnr.131 bnr.21 i Ullensaker kommune.
- §2
- Sameiet består av fire boligseksjoner.
- §3
- Styret
- Sameiet skal ha styre på minimum fire medlemmer som skal bestå av en representant fra hver seksjon. Styrets leder er også kasserer. Det skal avholdes minimum 4 møter pr. år. Referat fra hvert møte.
- §4
- Forholdet til lov om eierseksjoner
- For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonslov, gjelder reglen i "lov om eierseksjoner av 1. jan 2018 ".
- §5
- Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon. Ved overdragelse skal det dog på forhånd gis skriftlig melding til sameiet. Ved enhver overdragelse gjelder under alle omstendigheter at den nye eier tiltrer vedtektene ved skriftlig påtegning eller avgir særskilt erklæring om det.
- §6
- Fellesutgifter
- Til dekning av fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hver måned et a konto beløp til Sameiet, som bygger på årsbudsjett og eierbrøk. I budsjettet, og de senere driftsregnskaper, skal det tas hensyn til et rimelig fondsopplegg til sikring av uforutsette utgifter. Ved eierskifte kan en sameier ikke kreve sin andel av det eventuelle fond utbetalt med mindre den nye sameier setter inn tilsvarende bebop. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for mislighold som for husleieinnbetaling etter følge av husleieloven.
- I Sameiets fellesutgifter pr. mnd. inkluderer:  
Boligsameieforsikring i IF, Polisnummer 8376293  
Festeavgift i henhold til Festekontrakt av 22/6-98. På tiden kr.72.839,- sist justert i 2020.  
Snømåking
- Fellesutgifter er på tiden 2.500,- sist forhøyet fra november 2020
- §7
- Det skal avholdes alminnelig ro og orden.
- Hundehold er ikke tillatt, men dispensasjon kan gis hvis enighet i sameiet.  
Ytre vedlikehold av sameiets fellesareal er alles felles ansvar.
- Disse regler er godkjent av sameiets beboere 15. mars 2021:

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |                                                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------|
| 8. Rettigheter og vilkår                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |                                                   |
| Feste-kontrakten er i sam-svar med: (sett X)           | <input checked="" type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Datert |                                                   |
|                                                        | <input type="checkbox"/> Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Datert | hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka. |
| Innløs-ningsrett (sett X)                              | <input checked="" type="checkbox"/> Festeren har rett til å innløse tomten etter .....50..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på inn-løsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.<br>I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.                                                                                                                                  |        |                                                   |
|                                                        | <input type="checkbox"/> Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter be-stemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                   |
| Over-dragelse og pant-settelse                         | Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3.<br>De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.<br><b>NB!</b> Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.                                                                                                                     |        |                                                   |
| Vilkår til fordel for panthavere                       | Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:<br><b>a.</b> festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,<br><b>b.</b> tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,<br><b>c.</b> bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.                                                                                                                                                                                                          |        |                                                   |
| Omkost-ninger                                          | Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |                                                   |
|                                                        | (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariff-messig meglerprovisjon).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |                                                   |
| Tvister etc.                                           | Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vermeting.<br>Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.                                                                                                                                                                                                                   |        |                                                   |
| Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting-lyses | Bortfester kan hvert 10. år, første gang med virkning fra 1.6.2008, kreve leien regulert i forhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Opprinnelig kontraktsindeks er den som forelå pr. 1.6.98. Leieregulering baseres på utviklingen for indeksen fra denne dato til indeksen for mai måned i 2008.<br><br>Når den nye Tomtefestelova av 20.12.96 trer i kraft, er dog partene enige om at foranstående reguleringsbestemmelse endres slik at festeavgiften blir å indeksregulere hvert 5. år, første gang pr. 1.6.2003. |        |                                                   |

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

|                                              |                                         |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 9. Underskrifter                             |                                         |
| Sted, dato Jessheim, 22/6-98                 |                                         |
| Bortfesterens underskrift                    | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
| for INNEBO AS<br>Paul Caspari<br>Vidar Arnes | Paul Caspari<br>Vidar Arnes             |
| Sted, dato Jessheim, 22/6-98                 |                                         |
| Festers underskrift                          | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
| for Sameiet Gamle Trondheimsveg 46           |                                         |



# 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**

# Ann Kristin Hoset



**Stilling**  
Eiendomsmegler MNEF

**Mobil**  
98 08 56 92

**Mail**  
ann.kristin.hoset@aktiv.no

**Relevant utdanning**  
BI Norwegian Buisness School

**Antall år i bransjen**  
18 år

**Områdeerfaring**  
Øvre Romerike

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

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

## Best resultat for kunden - hver gang

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

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

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

**aktiv.**  
Tar deg videre



*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](http://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 eigedom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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.

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*  
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-  
megling § 6-3 og § 6-4.

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell 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 avgis.
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 forbudgiver 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Gamle Trondheimsveg 46 E  
2053 JESSHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Jessheim  
**Saksbehandler:** Ann Kristin Hoset

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 980 85 692  
**E-post:** ann.kristin.hoset@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre