



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Rosterudvegen 3, 2040 KLØFTA

Frittliggende enebolig med flott hage, 3 garasjer, asfaltert gårdsplass og stor tomt på ca. 969 kvm - meget barnevennlig



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 950 000,-
Omkostn.: Kr 142 890,-
Total ink omk.: Kr 5 092 890,-
Selger: Dora Elisabeth Kristiansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total: 169/239 m²
Tomtstr.: 969.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 216

Oppdragsnr.: 1208240047

Frittliggende enebolig med flott hage, 3 garasjer, asfaltert gårds plass og stor tomt på ca. 969 kvm!

Velkommen til Rosterudvegen 3!

Dette er en frittliggende eneboligeiendom med romslig tomt på ca. 969 kvm med fin hage. Bolighuset går over tre plan og inneholder vindfang, gang, kjøkken, stue, spisestue, 3 soverom, bad, toalett og kjeller med flere kjellerrom. Utgang fra stuen til en trivelig terrasse på ca. 21 kvm. Videre er det asfaltert gårds plass med biloppstillingsmuligheter og garasjebygg med hele 3 garasjeplasser og bod.

Boligen ligger fint til i et barnevennlig boligområde på Kløfta, med kort vei til skoler, barnehager, servicetilbud og kollektivtransport. Det er gangavstand til Romerikssenteret, dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Tog fra Kløfta stasjon til Oslo bruker ca 32 min. Med bil tar det ca 10 min til Jessheim og Gardermoen og ca 25 min til Oslo.



Innhold

Velkommen4
Plantegninger27
Om eiendommen30
Egenerklæring66
Energiattest69
Nabolagsprofil.....69
Forbrukerinformasjon87
Budskjema88



Eiendommen er flat, og hagen er opparbeidet med plen og beplantning, samt gjerdet inn.



Trivelig hage med hekk og fine solforhold.



Garasjebygg på eiendommen med 3
garasjeplasser og en stor bod med
vippeport.



Det er utgang fra stuen til en romslig
terrasse på ca. 21 kvm med trapp
videre ned til hagen.

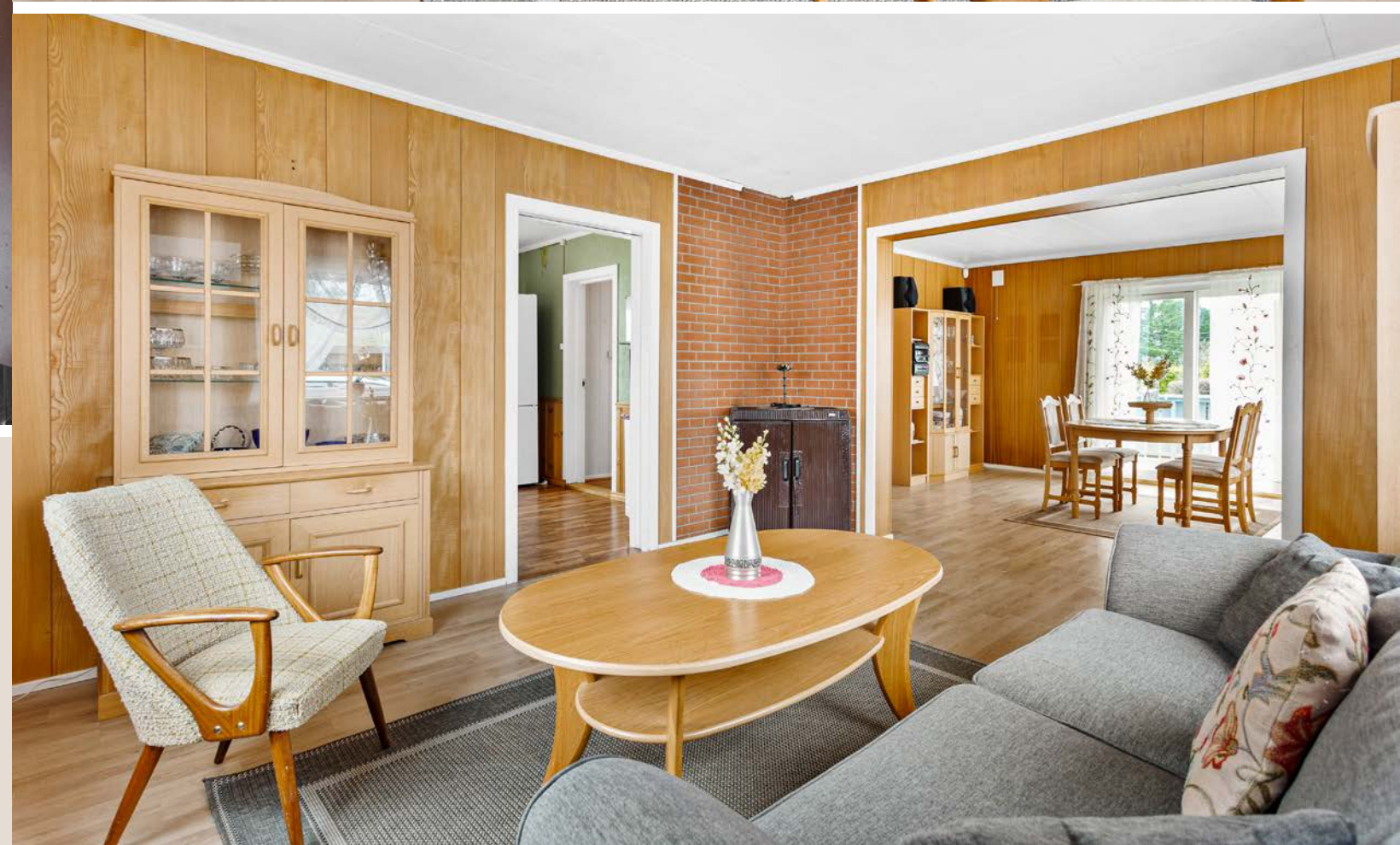


I boligens 1. etasje finner du en klassisk gjennomgående løsning med spisestue, stue, kjøkken og gang.





I stuen er det god plass til øvrig møblement. Rommet varmes opp med luft til luft varmepumpe på vegg.



Videre finner du et fint vinkelformet kjøkken med mye skap- og benkeplass.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, flislagt over benk og benkeplater i heltre.
Det er plass til spisebord i kjøkkenet.

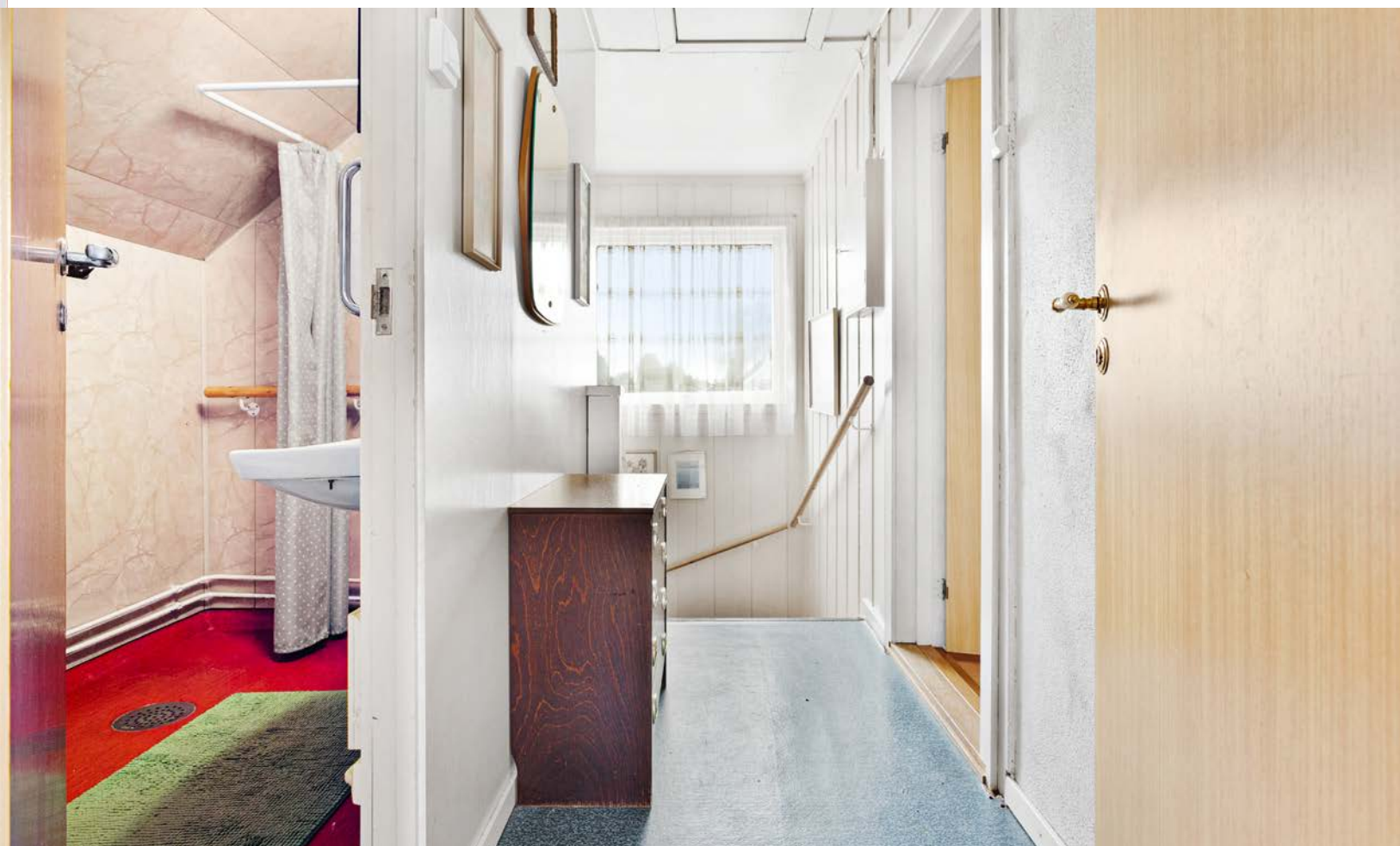
I kjøkkenet er det tilhørende komfyr og oppvaskmaskin i kjøkkeninnredningen, og frittstående kjøleskap.



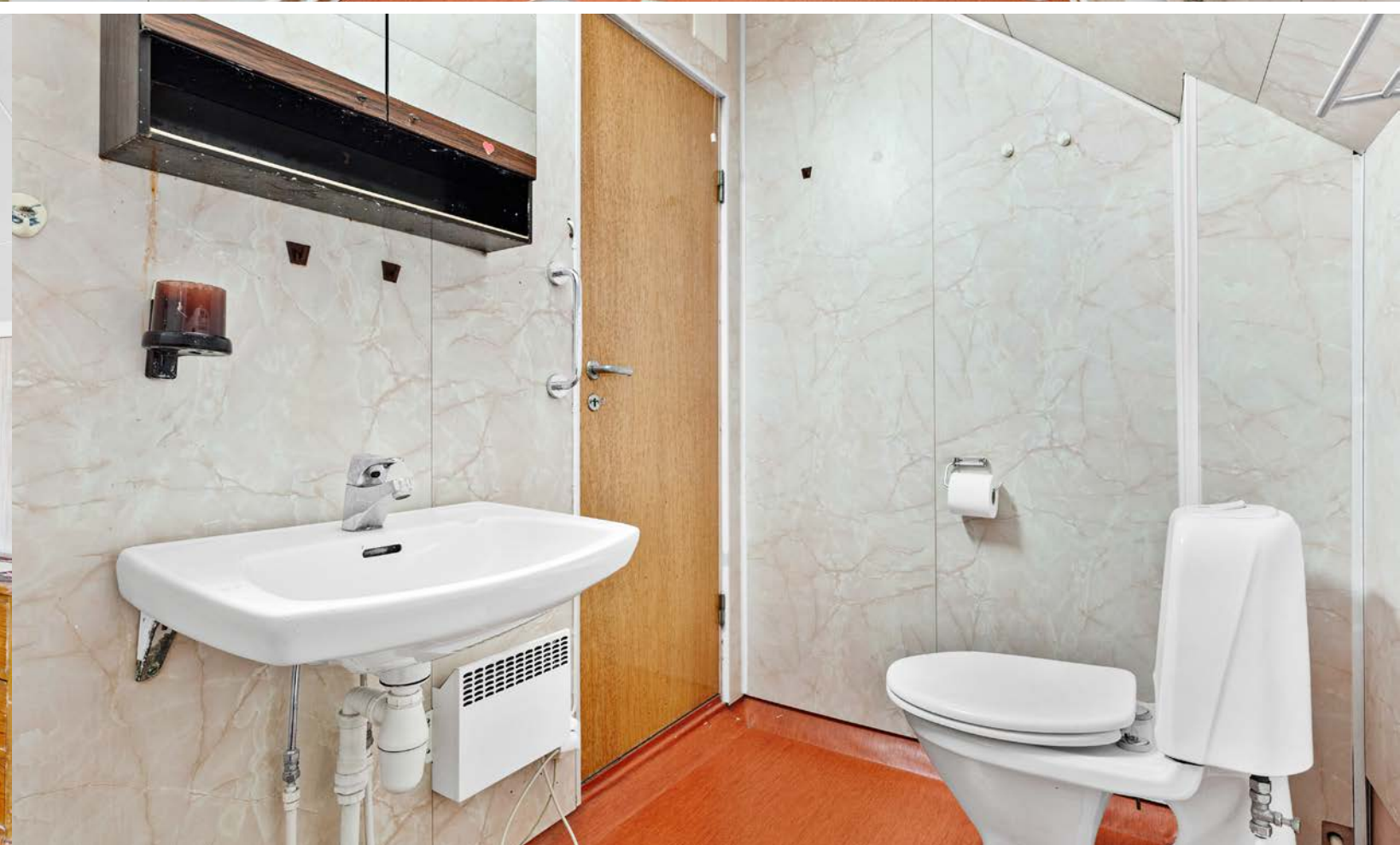


Gang. Videre er det toalettrom med wc og servant i 1. etasje.

I 2. etasje finner du tre soverom og bad.









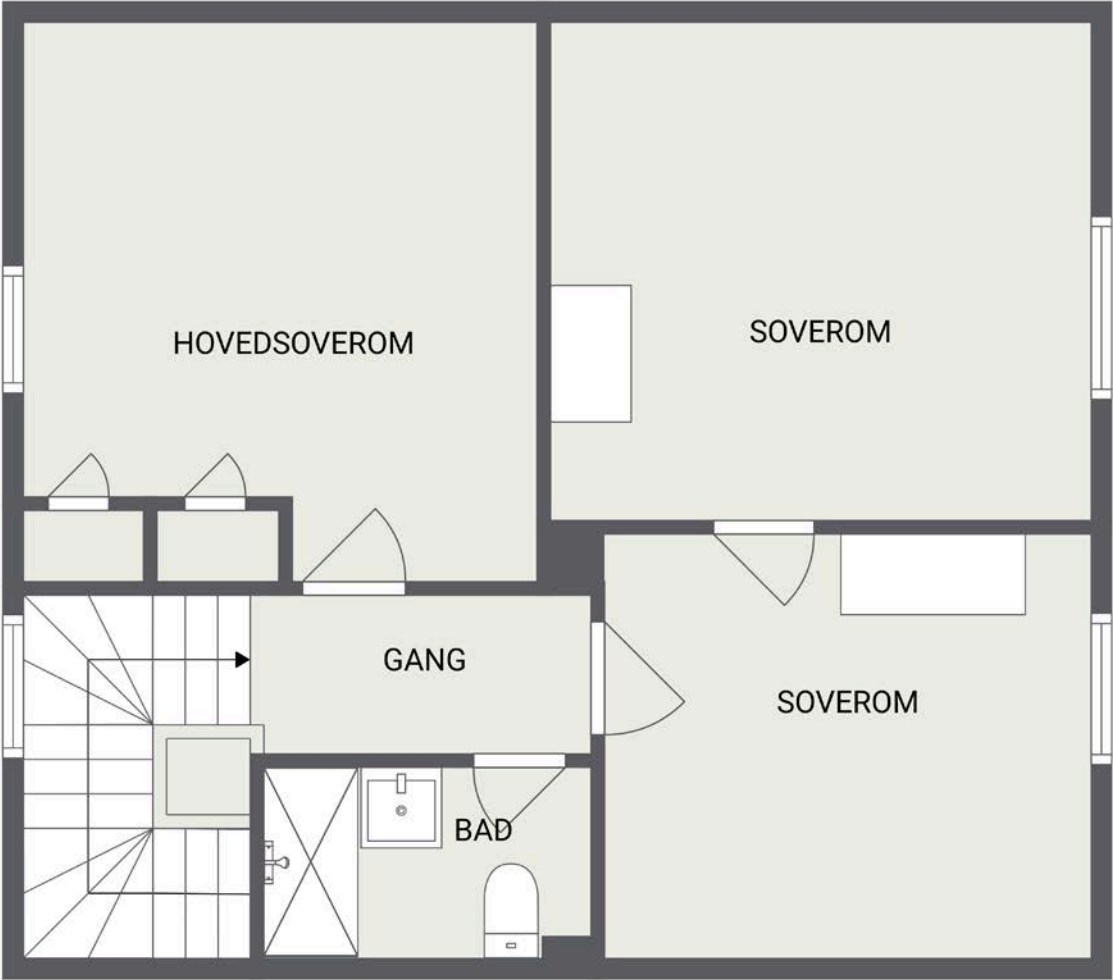
Plantegning

1. etasje

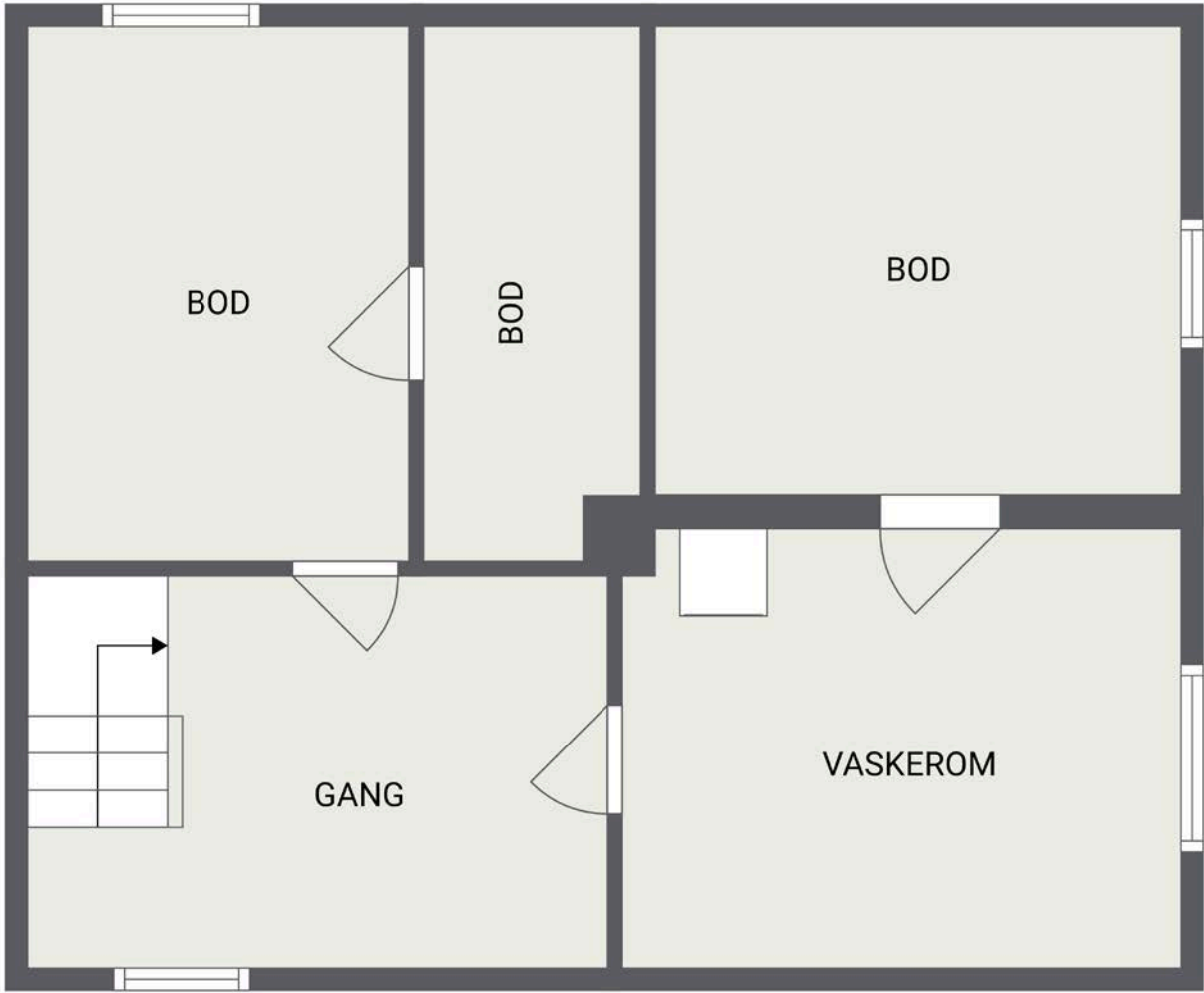


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Kjeller



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

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: 169 m²

BRA - e: 70 m²

BRA totalt: 239 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 52 m² Fem boder.

1. etasje

BRA-i: 60 m² Vindfang, gang, stue, kjøkken og toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 57 m² Gang, bad og tre soverom.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 70 m² To garasjer med tilsammen 4 plasser og bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

969.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er pent opparbeidet med hage med plen, hekk og øvrig beplanting. Eiendommen er gjerdet inn. Ved inngangspartiet er det lagt steinheller. Romslig asfaltert innkjørsel og gårdsplass med biloppstillingsmuligheter på eiendommen.

Beliggenhet

Boligen har en barnevennlig og skjermet beliggenhet på Kløfta i Ullensaker kommune. Kløfta er et svært attraktivt, sentralt og barnevennlig boområde og fra boligen har du gangavstand til skoler og barnehager.

I sentrum av Kløfta finner du Romerikssenteret. Her finner du over 30 butikker og en hyggelig café. Senteret tilbyr bla. flere klesbutikker, frisører, vinmonopol, Rema 1000 og Meny, for å nevne noe. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi.

Kløfta har et bredt utvalg av fritidsaktiviteter ved blant annet Bakkedalen. Her er det flere fotballbaner, ballbinge, idrettshall og svømmehall. Samtidig ligger treningssenteret Sportica like i nærheten. Kløfta har også et godt tilbud for de som er interessert i golf, ved Miklagard golfbane. Dette er en 18-hulls internasjonal mesterskapsbane som er rangert blant topp 20 i Europa. Videre kan Kløfta tilby flotte tur- og friluftsområder ved blant annet Hiltonskogen. På vinterstid blir det også kjørt opp skiløyper i skogen samt på jordene rundt omkring på Kløfta. Det er i tillegg kort vei til Romeriksåsen som gir et utvidet friluftstilbud.

Det tar ca. 10 minutter å kjøre til Jessheim hvor du finner kommunesenteret og ytterligere servicetilbud som bla. Kino, kulturhus, storsenter med over 140 butikker og spisesteder, m.m.

Med bil tar det ca. 10 min til OSL Gardermoen og ca. 25 minutter til Oslo. For mer info og Kløfta og Ullensaker se www.ullensaker.kommune.no.

Bebyggelsen

Nærområdet består av eneboliger, rekkehus og Ullersmo fengsel.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er gangavstand til Bakke skole og Vesong ungdomsskole.

Skolekrets

Bakke skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Det er også gangavstand fra boligen til Kløfta stasjon hvor det er svært gode kollektivtransporttilbud med tog. Herfra går det ofte tog til bl.a. Jessheim, Lillestrøm og Oslo. Kløfta passer derfor perfekt for pendlere. Med tog tar det ca. 30 minutter til Oslo S.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er etablert på grunnmur av betong. Vegg konstruksjon med bindingsverk konstruksjon av tre, utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak tekket med betongstein. Etasjeskiller av betong og trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Terrasse bygget på ca. 21 kvm. med impregnert bjelkelag og terrassebord.

Garasjen er delt opp i 2 garasjer og en bod. Den ene garasje-delen har tre porter, mens den andre har én

port. Låsbar dør til bod. Garasjen er etablert med støpt plate på mark. Bindingsverk vegger med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak tekket med pappshingel.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innhold

Planløsning:

- etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken og toalett.
 - etasje: Gang, bad og 3 soverom.
- Kjeller: Flere boder.

Overflater:

Gulv: Laminat, belegg og fliser.

Vegger: Plater, tapet og malt panel.

Himlinger: Takessplater, malte plater og malt overflate.

Kjøkken:

Fint kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen er vinkelformet og har profilerte fronter i heltre. Benkeplaten er laminert. Mellom kjøkkenbenk og overskap er det montert fliser. Det er avsatt plass i innredningen til hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og kjøle/frysenskap. Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger.

Bad:

Bad i boligens loftetasje med belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Badet er innredet med servant, toalett og dusjhjørne.

Toalettrom:

Toalettrom i 1. etasje innredet med servant og toalett.

- Kort fortalt:
- Frittliggende enebolig med god planløsning.
 - Romslig tomt på ca. 969 kvm.
 - Vindfang og gang.
 - Lys stue med varmepumpe.
 - Trivelig spisestue med utgang til terrassen.
 - Kjøkken med god skap- og benkeplass.
 - 3 romslige soverom.
 - Bad.
 - Praktisk toalettrom.
 - Vaskekjeller.
 - Kjeller med flere boder og godt med lagringsplass.
 - Romslig terrasse på ca. 21 kvm med trapp til hagen.
 - Stor hage med plen og beplanting.
 - Stort garasjebygg med 3 biloppstillingsplasser og bod.
 - Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.
 - Fin og barnevennlig beliggenhet på Kløfta!

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

- Innvendig > Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. 2 av sidene på pipevanger i 1. etasje er ikke synlige. Tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Våtrom > Loftetasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet og våtrommets tettesjikt har nådd en alder som tilser at avvik plutselig kan oppstå, spesielt ved en bruksendring. Det registreres stedvis fuktsvelling i baderomsplater. Det er ikke tilstrekkelig ventilering av rommet, da veggventil er ført ut i tilstøtende gang. Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd

tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takteking: Det registreres mosegroing på taktekingen, dette kan begrense levetiden. Det anbefales å rense taket for mose.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var trolig ikke et krav i byggeåret, men det anbefales likevel å etablere dette for bedre personsikkerhet.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det registreres værslitasje i overflater på vegg ved terrasse. Det registreres enkelte værslitte bord. Det registreres manglende musetetting bak kledningen. Dette var ikke vanlig praksis på byggemeldings tidspunktet. Tiltak: Overflatebehandling anbefales. Stedvis utskifting kan ikke utelukkes.
- Utvendig > Vinduer: Vinduer har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket. Det registreres utvendig værslitasje på vinduene. Tiltak: For å lukke dette avviket må vinduene skiftes.
- Utvendig > Ytterdør: Døren har nådd en høy alder og har slitasje. Det registreres knirk i hengsler. Tiltak: For å lukke dette avviket må døren skiftes. Det vurderes til at døren fortsatt fungerer med avviket.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det registreres generelt høy slitasje grad på terrassen. Rekkverket er målt til 93cm. og er lavere enn dagens forskriftskrav på 100cm. Det anbefales overflatebehandling av terrassen. Stedvis utskifting kan ikke utelukkes. Det er ikke krav til utbedring av rekkverkshøyde.
- Innvendig > Overflater: Deler av innvendige overflater bærer preg av alder og umoderne materialer. For å lukke avviket må overflater oppgraderes.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med

radonsperre. Bør utføres målinger.

- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Innvendig > Innvendige trapp til kjeller: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen er for bratt med tanke på rømning. Det bemerkes at rommene i kjeller ikke er utformet for varig opphold. Hvis kjelleren en gang skal brukes til dette, anbefales det å utbedre trappen.
- Innvendig > Innvendige trapp til loftetasje: Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen. Innfestingen av trappen bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.
- Innvendig > Innvendige dører: Dør til kjøkken tar i karm ved lukking. Skyvedør til kjøkken er tung å åpne. Enkelte dører har slitasje over det som er forventbart. Dørene fungerer i dag med avviket. Men det kan ikke utelukkes at enkelte dører må skiftes i tiden som kommer.
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det registreres slitasje i innredningen. Det er en lekkasje i avløpssystemet til vasken. For å lukke avviket må det påregnes overflatebehandling. Kjøkkenet fungerer i dag med avviket. Årsak til lekkasje bør fastslås og utbedres.
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er avvik: Det registreres stedvis fuktsvelling på veggoverflater. Overflatebehandling av vegger anbefales. Det bør etableres ordentlig ventilering.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det anbefales at avløpsanlegget inspiseres av godkjent rørlegger for å avdekke årsak og for eventuelt å fastslå tiltak.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.
- Tomteforhold > Drenering: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Dette basert på innvendige fuktmålinger i rom under terreng. Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tomteforhold > Parafintank: Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger. Ytterligere kontroll må foretas.
- Garasjen bærer preg av elde og slitasje. Taktaktekkingen har trolig nådd halvparten av sin levetid. Bør utbedres.

Takstmann har ikke vurdert tilstand på terrengforhold da eiendommen var snødekt på befaringsdagen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke helt med dagens bruk. Tegningene er vanskelig å tyde. Det er derfor ikke gjort en forsvarlig kontroll av disse. Det fremstår

likevel som om det er gjort mindre endringer i planløsningen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til endringer, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Eirik Kalheim, datert 23.04.2024. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og internett på eiendommen.

Parkering

Parkering i tilhørende romslig garasje med god plass til 3 biler inne flere biloppstillingsplasser ute på egen eiendom. Tilgang via garasjeport til stor

bod, uten støpt gulvdekke.

Radonmåling

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

Diverse

Kommunen opplyser at eiendommen er noe berørt av veistøy fra E6.

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med varmes opp med en kombinert ved og parafinovn i stue. Det er panelovn på badet og toalettrommet. Elektriske varmekabler i vindfanget.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 950 000

Kommunale avgifter

Kr 18 574

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 434 504

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 738 015

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 216 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:

3209/29/216:

17.06.1954 - Dokumentnr: 1769 - Vilkår i kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:2 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:2 Snr:2
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

05.11.1953 - Dokumentnr: 3727 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3209 Gnr:29 Bnr:2

24.04.1996 - Dokumentnr: 3057 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3209 Gnr:29 Bnr:927

01.01.2020 - Dokumentnr: 1272889 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0235 Gnr:29 Bnr:216
01.01.2024 - Dokumentnr: 189577 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3033 Gnr:29 Bnr:216

17.06.1954 - Dokumentnr: 1770 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:88
Bestemmelse om vedlikehold av veg m.v.

24.04.1996 - Dokumentnr: 3064 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:927
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Heftelsene omhandler plikt til å ha gjerde rundt eiendommen, bestemmelser om at kloakkledning går over eiendommen i sydenden av tomten, bestemmelse om nedlagt grenrør i nordre ende og drengroft, forbud mot å drive næringsvirksomhet på eiendommen, registrering av grunnen. rett for Gnr/ bnr 29/216 til å høre tilsyn med og gjøre vedlikehold på vann-og kloakkledning over Gnr/Bnr. 29/927 med rett til adkomst, og veirett for Gnr/ bnr. 29/216 over Gnr/Bnr. 29/88 frem til eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen eller garasjen.
Boligen er byggemeldt i 1954 og garasje ble

byggemeldt i 1975. Det foreligger byggetegninger for bolighuset hos kommunen.

Det foreligger godkjent byggetegning for garasje, datert 15.05.1975.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til manglende dokumentasjon, herunder risikoen for om bruken av eiendommen ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til privat vei.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse. Vedtatt 23.03.2021.
Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for Kløfta avsatt til nåværende boligbebyggelse. Vedtatt 03.09.2012.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi

ønsket dato i vedlagte budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
123 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 950 000,00))

142 890,- (Omkostninger totalt)

5 092 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 142 890

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunal info

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av

Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 5.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 35.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 17.270,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger og tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

23.04.2024

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Rosterudvegen 3, 2040 KLØFTA
 ULLENSAKER kommune
 gnr. 29, bnr. 216

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 18.03.2024 Rapportdato: 23.04.2024 Oppdragsnr.: 21739-1122 Referansenummer: GU1552
Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS Vår ref: Eirik Kalheim



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334



Rosterudvegen 3, 2040 KLØFTA
Gnr 29 - Bnr 216
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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 2 plan over kjeller fra 1954. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

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

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner og nedløp i sort lakkert stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduet er plassert på det første soverom i loftetasjen. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og 2-glass. Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord. Rekkverk er målt til 93cm. Terrassen er målt til ca. 21m2.

INNSENDIG

Innvendige gulv har laminat, belegg og fliser. Innvendige vegger har plater, tapet og malt panel. Innvendig tak har takessplater, malte plater og malt overflate. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke. Boligen har mursteinspipe. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren ikke har påforede vegger eller gulv. Overflatesøk viser nivåer opp mot faregrensen for sopp/mugg utvikling. Åpen tretrapp i tre. Trappen er en lakkert/malt tretrapp. Boligen har glatte laminerte dører.

VÅTROM

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

Badet har belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Det er våtromsplater på innvendig tak. Badet er innredet med servant, wc, og dusjhjørne med forheng. Fallforhold mellom topp belegg ved dør og topp slukrist er målt til ca. 98mm. Sluket er plastsluk.

KJØKKEN
Kjøkkenet er et vinkel kjøkken, med over og underskap med profilerte fronter. Skrogene er laminerte. Frontene er heltre. Benkeplaten er laminert. Det er nedfelt en vask og en platetopp i benkeplaten. Ett-greps blandebatteri. Mellom benk og overskap er det montert fliser. Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er avsatt plass i innredningen til hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og kjøle/fryseskap. Oppvaskmaskin er 1 år gammel iht. representant for eier. På kjøkken gulv er det laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
Toalettrom med belegg på gulv. Panel plater på innvendige vegger og tak. Rommet er utstyrt med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.
Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav, men tilfredsstiller krav ved byggemeldings tidspunkt.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 2000.
Bygningen har betonggrunnmur.
Terrenget boligen er etablert på er relativt flatt.
Det er imidlertid vanskelig å foreta en forsvarlig vurdering da tomten er snødekket på befaringsdagen.
Utvendige avløpsrør er av støpejern, Utvendige avløpsledninger er fra 1954. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vannledninger er fra 1954. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er parafintank i glassfiber. Parafintank er fra 1954.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

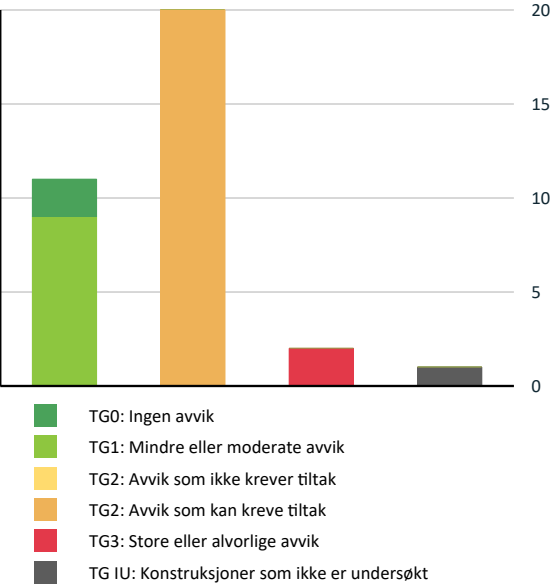
Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tegningene er vanskelig å tyde. Det er derfor ikke gjort en forsvarlig kontroll av disse. Det fremstår likevel som om det er gjort mindre endringer i planløsningen.

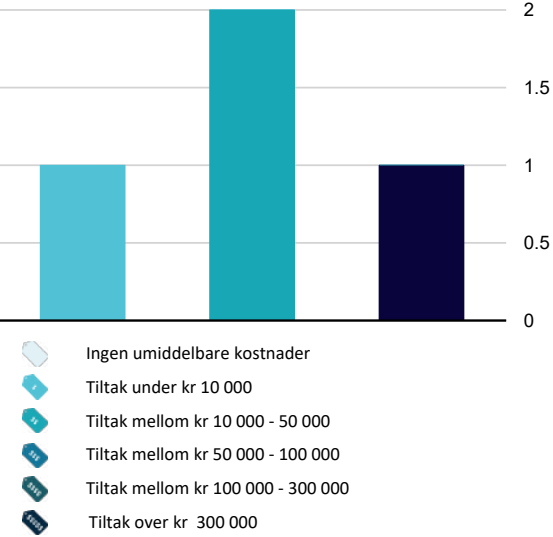
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun satt kostnadsestimat på bygningsdeler som er gitt TG3

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted**
Pipevanger er ikke synlige.
2 av sidene på pipevanger i 1. etasje er ikke synlige.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Våtrom > Loftetasje > Bad > Generell**
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet og våtrommets tettesjikt har nådd en alder som tilsier at avvik plutselig kan oppstå, spesielt ved en bruksendring. Det registreres stedvis fuktsvelling i baderomsplater.
Det er ikke tilstrekkelig ventilering av rommet, da veggventil er ført ut i tilstøtende gang.
Kostnadsestimat: Over 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Terrengforhold**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekkning**
Det er avvik:
Det registreres mosegroing på taktekkningen, dette kan begrense levetiden.

- Utvendig > Nedløp og beslag**
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er et krav iht. dagens forskrift, at det skal være snøfangere på tak over der personer vanligvis oppholder seg.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Utvendig > Veggkonstruksjon**
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres værslitasje i overflater på vegg ved terrasse.
Det registreres enkelte værslitte bord.
Det registreres manglende musetetting bak kledningen. Dette var ikke vanlig praksis på byggemeldings tidspunktet.

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

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

Vinduer har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket.
Det registreres utvendig værslitasje på vinduene.

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

Døren har nådd en høy alder og har slitasje.
Det registreres knirk i hengsler.

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Det registreres generelt høy slitasje grad på terrassen. Rekkverket er målt til 93cm. og er lavere enn dagens forskriftskrav på 100cm.
Det tilfredsstiller krav på byggemeldings tidspunktet på 90cm.

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Deler av innvendige overflater bærer preg av alder og umoderne materialer.

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

 **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

 **Innvendig > Innvendige trapp til kjeller** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Innvendige trapp til loftetasje** [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen.

Det skyldes trolig at trappen har nådd en høy alder, og knirken har vært der over tid.

 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Dør til kjøkken tar i karm ved lukking.
Skyvedør til kjøkken er tung å åpne.
Enkelte dører har slitasje over det som er forventbart.

 **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Det registreres slitasje i innredningen.
Det er en lekkasje i avløpssystemet til vasken.

 **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er avvik:

Det registreres stedvis fuktsvelling på veggoverflater.

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er avvik:

Det informeres om at det stedvis tettes noe i avløpsrør på utsiden av huset og til kum.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.
 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Dette basert på innvendige fuktmålinger i rom under terreng.

 **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.

 **Tomteforhold > Parafintank** [Gå til side](#)
Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1954

Kommentar
Eier

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er noe vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det registreres mosegroing på taktekkingen, dette kan begrense levetiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det anbefales å rense taket for mose.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i sort lakkert stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er et krav iht. dagens forskrift, at det skal være snøfangere på tak over der personer vanligvis oppholder seg.
Dette var trolig ikke et krav i byggeåret, men det anbefales likevel å etablere dette for bedre personsikkerhet.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det registreres værslitasje i overflater på vegg ved terrasse.
Det registreres enkelte værslitte bord.
Det registreres manglende musetetting bak kledningen. Dette var ikke vanlig praksis på byggemeldings tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Overflatebehandling anbefales.
Stedvis utskifting kan ikke utelukkes.



Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vinduer har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket.
Det registreres utvendig værslitasje på vinduene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:
For å lukke dette avviket må vinduene skiftes.

Vinduer - 2009

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduet er plassert på det første soverom i loftetasjen.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkongskyvedør

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og 2-glass.



Ytterdør

Laminert hovedytterdør i lakkert/malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Døren har nådd en høy alder og har slitasje.
Det registreres knirk i hengsler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke dette avviket må døren skiftes. Det vurderes til at døren fortsatt fungerer med avviket.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.
Rekkverk er målt til 93cm.
Terrassen er målt til ca. 21m2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det registreres generelt høy slitasje grad på terrassen.
Rekkverket er målt til 93cm. og er lavere enn dagens forskriftskrav på 100cm.
Det tilfredsstiller krav på byggemeldings tidspunktet på 90cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales overflatebehandling av terrassen.
Stedvis utskifting kan ikke utelukkes.
Det er ikke krav til utbedring av rekkverkshøyde.

INNENDIG

Overflater

Innvendige gulv har laminat, belegg og fliser.
Innvendige vegger har plater, tapet og malt panel.
Innvendig tak har takessplater, malte plater og malt overflate.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Deler av innvendige overflater bærer preg av alder og umoderne materialer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

For å lukke avviket må overflater oppgraderes. Boligen fungerer i dag med avviket, og det vurderes til at det ikke umiddelbare behov for tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

Ved enkel nivellering av stuen måles det et totalt avvik i rommet på 20mm, og 10mm over en avstand på 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom til høyre i loftsetasjen, måles det et totalt avvik i rommet på 6mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.



TG 2 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren ikke har påførede vegger eller gulv.
Overflatesøk viser nivåer opp mot faregrensen for sopp/mugg utvikling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

2 av sidene på pipevanger i 1. etasje er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapp til kjeller

Åpen tretrapp i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen er for bratt med tanke på rømning. Det bemerkes at rommene i kjeller ikke er utformet for varig opphold. Hvis kjelleren en gang skal brukes til dette, anbefales det å utbedre trappen.

TG 2 Innvendige trapp til loftetasje

Trappen er en lakkert/malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen.

Det skyldes trolig at trappen har nådd en høy alder, og knirken har vært der over tid.

Konsekvens/tiltak

- Innfestingen av trappen bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har glatte laminerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til kjøkken tar i karm ved lukking.
Skyvedør til kjøkken er tung å åpne.
Enkelte dører har slitasje over det som er forventbart.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer i dag med avviket. Men det kan ikke utelukkes at enkelte dører må skiftes i tiden som kommer.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Badet har belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Det er våtromsplater på innvendig tak. Badet er innredet med servant, wc, og dusjhjørne med forheng.
Fallforhold mellom topp belegg ved dør og topp slukrist er målt til ca. 98mm.
Sluket er plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet og våtrommets tettesjikt har nådd en alder som tilser at avvik plutselig kan oppstå, spesielt ved en bruksendring. Det registreres stedvis fuktsvelling i baderomsplater.
Det er ikke tilstrekkelig ventilering av rommet, da veggventil er ført ut i tilstøtende gang.

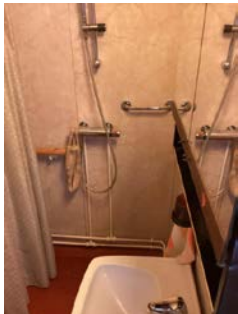
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



LOFTETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet er et vinkel kjøkken, med over og underskap med profilerte fronter. Skrogene er laminerte. Frontene er heltre. Benkeplaten er laminert. Det er nedfelt en vask og en platetopp i benkeplaten. Ett-greps blandebatteri. Mellom benk og overskap er det montert fliser. Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er avsatt plass i innredningen til hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og kjøle/fryseskap. Oppvaskmaskin er 1 år gammel iht. representant for eier. På kjøkken gulv er det laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitasje i innredningen. Det er en lekkasje i avløpssystemet til vasken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det påregnes overflatebehandling. Kjøkkenet fungerer i dag med avviket. Årsak til lekkasje bør fastslås og utbedres.



1. ETASJE > KJØKKEN

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom med belegg på gulv. Panel plater på innvendige vegger og tak. Rommet er utstyrt med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Det registreres stedvis fuktsvelling på veggoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Overflatebehandling av vegger anbefales.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Det informeres om at det stedvis tettes noe i avløpsrør på utsiden av huset og til kum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at avløpsanlegget inspiseres av godkjent rørlegger for å avdekke årsak og for eventuelt å fastslå tiltak.

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler. Ventilasjonen tilfredsstillende ikke dagens krav, men tilfredsstillende krav ved byggemeldings tidspunkt.

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022 Kilde: Kontaktperson

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilleggende konstruksjoner våtrom

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 åpent anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Det ble gjort en oppgradering av det elektriske anlegget for ca.

Tilstandsrapport

20 år siden iht. representant for eier.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er nytt sikringsskap for ca. 20-25 år siden. Det er byttet til fjernavlest måler i 2016, dette foreligger det samsvarserklæring for.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



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.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Drenering

Dreneringen er fra 2000.

Årstall: 2000 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Dette basert på innvendige fuktmålinger i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG IU Terrengforhold

Terrenget boligen er etablert på er relativt flatt. Det er imidlertid vanskelig å foreta en forsvarlig vurdering da tomten er snødekket på befaringsdagen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern, Utvendige avløpsledninger er fra 1954. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vannledninger er fra 1954. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Parafintank

Det er parafintank i glassfiber. Parafintank er fra 1954.

Årstall: 1975 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er delt opp i 2 garasjer og en bod. Den ene garasje-delen har tre porter, mens den andre har én port. Låsbar dør til bod.

Garasjen er etablert med støpt plate på mark. Bindingsverk vegger med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak tekket med pappshingel.
Garasjen bærer preg av elde og slitasje. Taktaktekkingen har trolig nådd halvparten av sin levetid.

En samlet vurdering av garasjen setter den i tilstandsgrad 2.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Hva er måleverdig areal?

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

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.

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.

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 byggt teknisk 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?](#)



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Løftetasje	57			57			57
1. etasje	60			60	21		60
Kjeller	52			52			52
SUM	169				21		169
SUM BRA	169						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Løftetasje	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
1. etasje	Vindfang, Gang , Stue , Toalettrom , Kjøkken		
Kjeller	Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5		

Kommentar

Takhøyde stue: 2,41 m.
Takhøyde kjeller: 2,00 m.
Takhøyde løftetasje: 2,33 m.

Arealer og høyder er målt med lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegningene er vanskelig å tyde. Det er derfor ikke gjort en forsvarlig kontroll av disse. Det fremstår likevel som om det er gjort mindre endringer i planløsningen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:



Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		70		70			70
SUM		70					70
SUM BRA	70						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje 1, Garasje 2, Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	117	52
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2024	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Jan Kristoffersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	29	216		0	969.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Rosterudvegen 3							
Hjemmelshaver							
Kristiansen Dora Elisabeth							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger fint og barnevennlig til på Kløfta. Kort vei til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Nærhet til et godt service tilbud med butikker, restaurant, legekontor, treningssenter mm. Kort vei til fine turmuligheter.
Adkomstvei
Offentlig vei med private stikkveier.
Tilknytning vann
Offentlig vannledning med private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Offentlig avløp med private stikkledninger.
Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt.
Tinglyste/andre forhold
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 representant for eier
Det er lagt gulv i stue for ca. 8 år siden og i øvrige rom for ca. 15 år siden. Nytt tak for ca. 25 år siden. Ny drenering for ca. 20 år siden. Lagt grus og asfalt på uteområdet for ca. 20 år siden. Det opplyses om at det kan være problemer i forbindelse med avløp på utsiden av huset. Nytt sikringsskap i 2. etasje for ca. 20 år siden. Varmpumpe i stue er montert for ca. 1,5 år siden.
Oppvarming av boligen
Boligen varmes opp med varmes opp med en kombinert ved og parafinovn i stue. Det er panelovn på badet og toalettrommet. Elektriske varmekabler i vindfanget.
Byggemåte
Boligen er etablert på grunnmur av betong. Vegg konstruksjon med bindingsverk konstruksjon av tre, utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak tekket med betongstein. Etasjeskiller av betong og trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2014	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.03.2024	Oversendt per. e-post.	Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	15.03.2024	Oversendt per. e-post.	Fremvist	1	Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse	27.03.2024		Eksisterer Ikke	1	Nei
Godkjente tegninger	27.03.2024	Oversendt per. e-post.	Gjennomgått	1	Nei
Representant for eier	18.03.2024	Har gitt opplysninger om eiendommen	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	18.03.2024	Offentlig informasjon	Gjennomgått	1	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

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

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

• Fuksøk: 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 fuksøk (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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/GU1552>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Jessheim

Oppdragsnr.

1208240047

Selger 1 navn

Olav Kristiansen

Gateadresse

Poststed

Postnr

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Olav Kristiansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1208240047

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 avhendigsloven § 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1208240047

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav Kristiansen	a109e81057dbce064b700d4c8a0afbe13ac6ea6a	20.03.2024 14:47:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

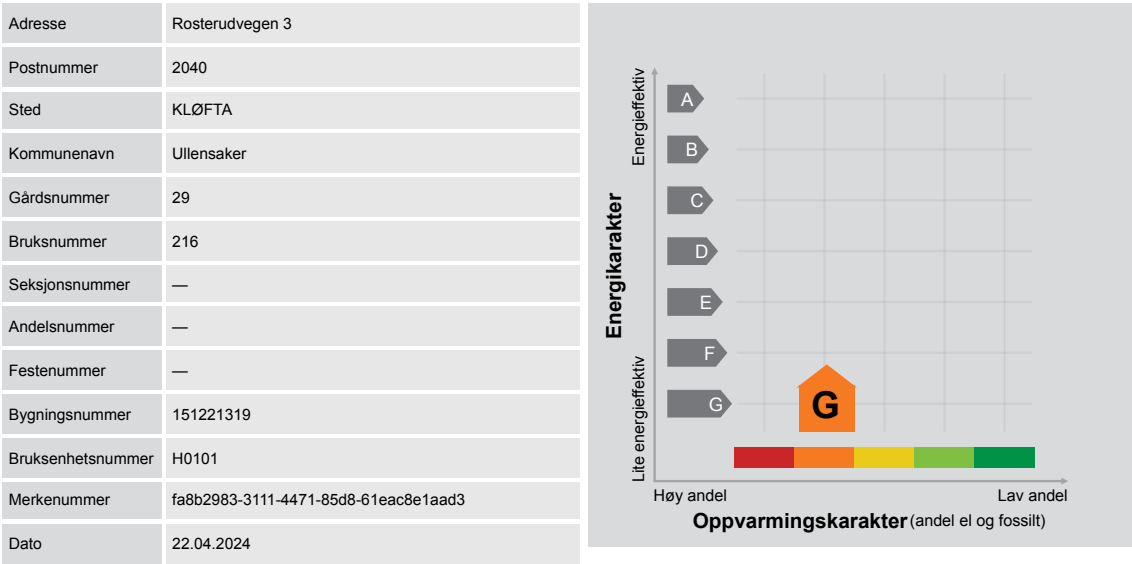
Document reference: 1208240047

- 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>





ENERGIATTEST



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Bankenes boligmegler AS

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

Saksnr.:

Deres ref.:
1208240047

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
25.03.2024.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV
EIENDOMMEN GNR: 29 BNR: 216 SNR:

Forespørsel datert: 20.03.2024.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 969,9 m². ☐ Snr. har en andel på i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

☐ Eiendommen er regulert til 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: Kløfta til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 03.09.2012.

Grenser inntil reguleringsplan for:

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

Veg, vann og avløp:

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

Kommunale avgifter for 2024 er kr. 18574,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

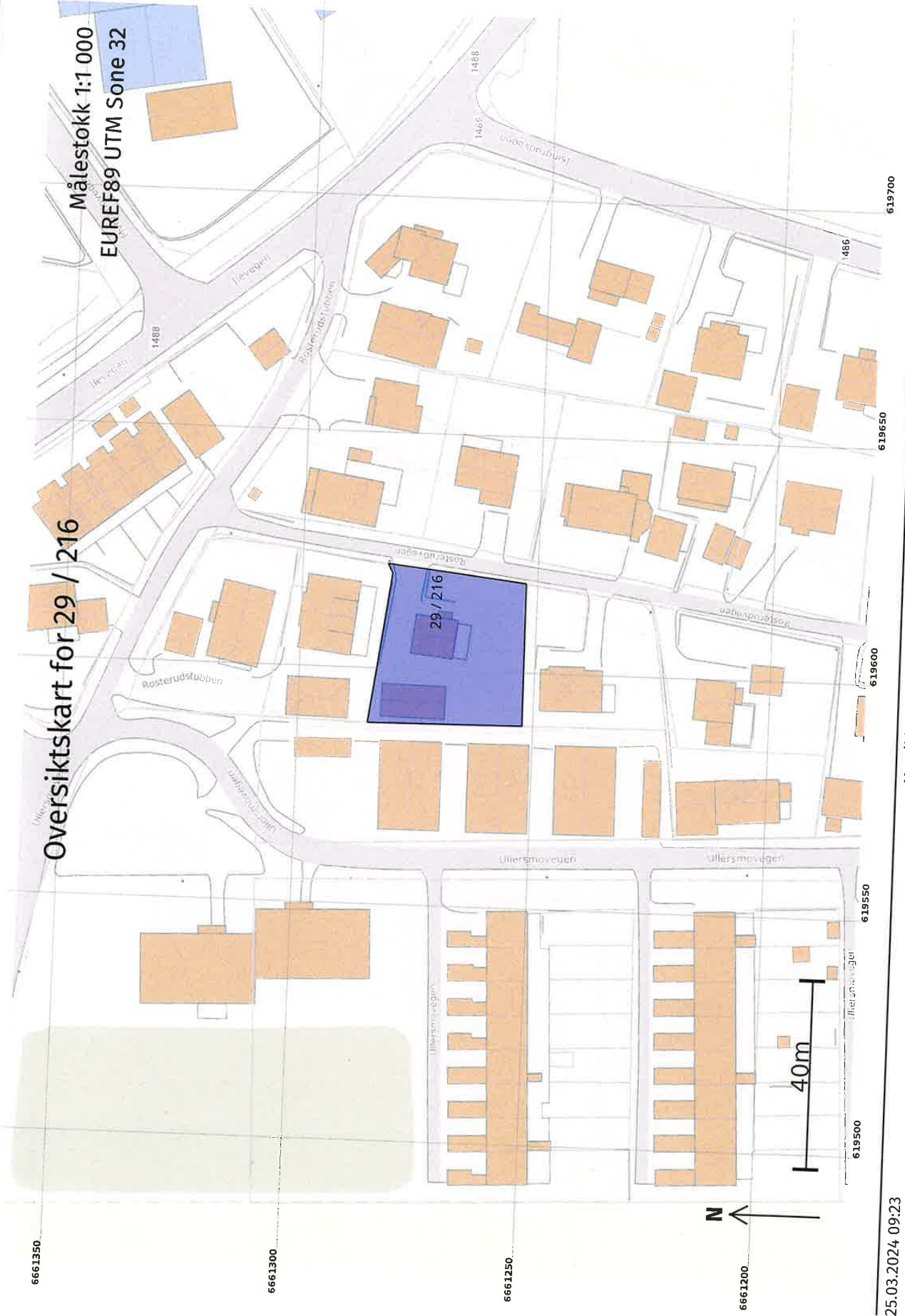
BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1954.

Garasje byggemeldt 1975.
Tilbygg byggemeldt..

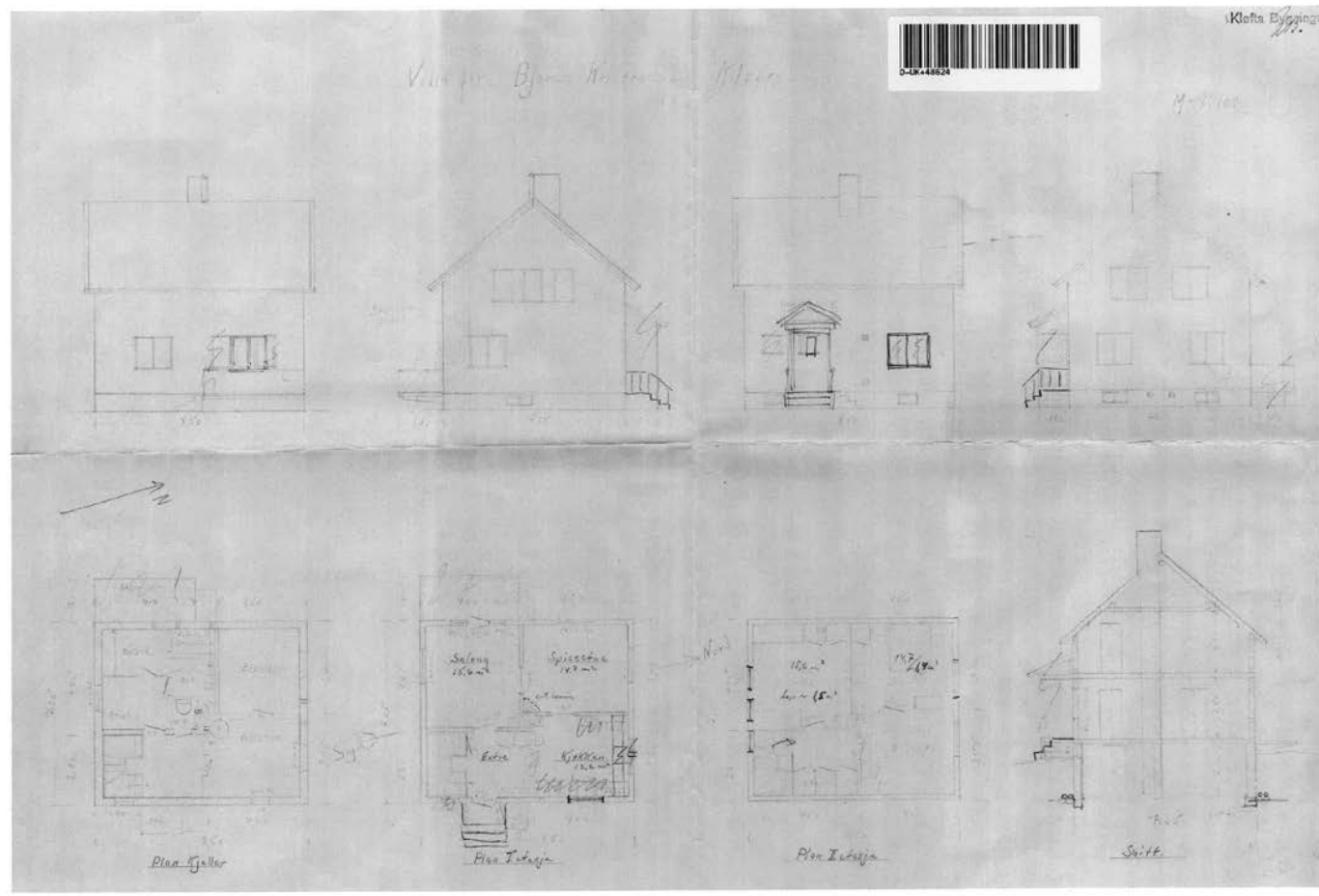
☐ Har ferdigattest. ☒ Har ikke ferdigattest.
☐ Har midlertidig bruksattest. ☒ Har ikke midlertidig bruksattest.

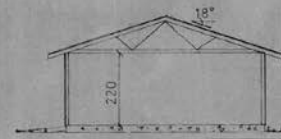
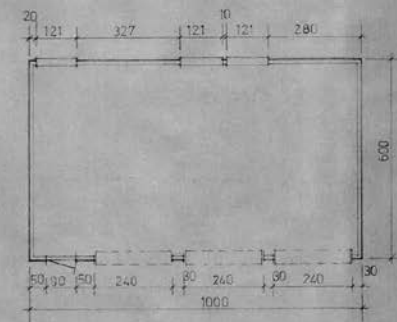
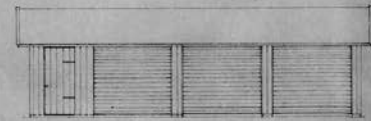
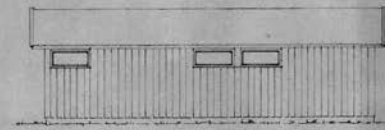
1 stk. boenhet er registrert i matrikkelen.



Matrikelbrev for 3209 - 29 / 216

Side 5 av 7





GARAGE
BJARNE KRISTIANSEN,
KLØFTA

Bn. 29. gm. 216.

Godkjent av
Utlensker bygningssk
den 19. 1975
Sak nr.



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**

Rosterudvegen 3

Nabolaget Ile/Kløfta øst - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Ekko Linje 436, 460	11 min	0.8 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	14 min	1 km
Oslo Gardermoen	14 min	

Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) 546 elever, 28 klasser	18 min	1.4 km
Åreppen skole (1-7 kl.) 319 elever, 15 klasser	5 min	2.3 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 15 klasser	17 min	1.3 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	11 min	9.9 km
Hoppensprett vgs Jessheim	13 min	

Ladepunkt for el-bil

Kløfta	15 min
Romerikssenteret	18 min

«Hyggelig område med hyggelige mennesker. Kort vei til tog, og korte avstander til nærmeste tettsteder. Gode barnehager!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

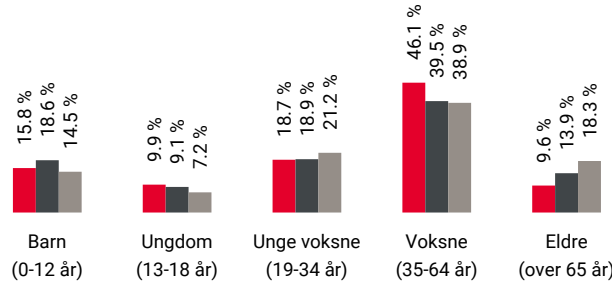
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ile/Kløfta øst	951	360
Kløfta	7 239	2 834
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Soria Moria barnehage (1-5 år) 17 barn	12 min	0.9 km
Hoppensprett Avd Solbakken (1-5 år) 41 barn	17 min	1.3 km
Bakke barnehage (1-5 år) 56 barn	18 min	1.3 km

Dagligvare

Nærbutikken Ullersmo Fengsel	10 min	
Kiwi Kløfta	12 min	
PostNord	0.9 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Gateparkering

Lett 86/100



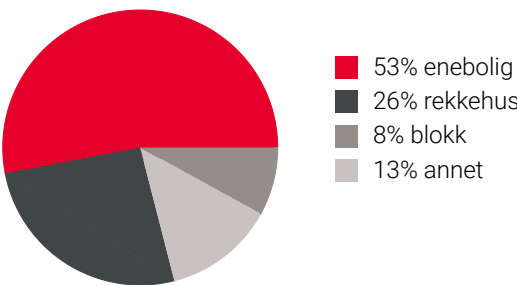
Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

Kløfta stadion Ballspill, fotball	14 min	1 km
Bakkedalen idr.anlegg Aktivitetshall, fotball, sandvolley	18 min	1.3 km
Centerklinikken	10 min	
Sportica Kløfta	14 min	

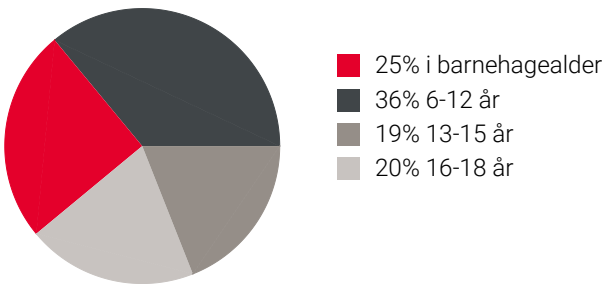
Boligmasse



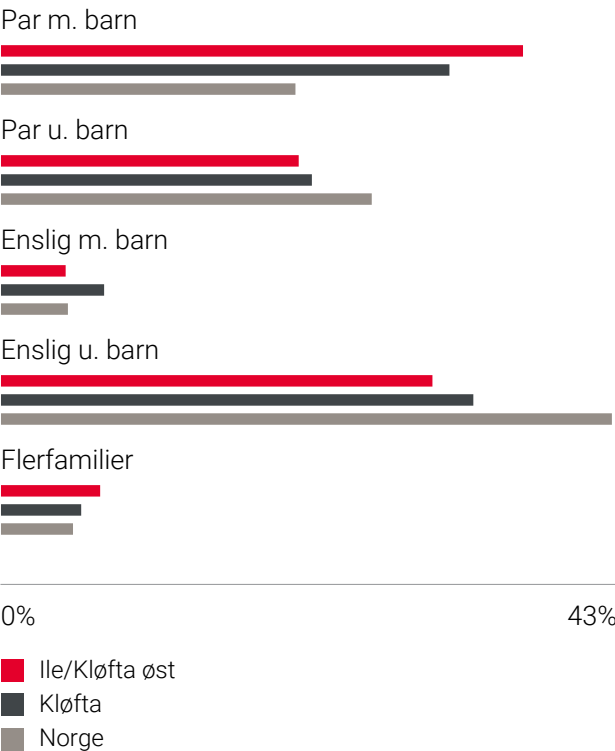
Varer/Tjenester

Romerikssenteret	18 min
Ringen apotek Kløfta	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

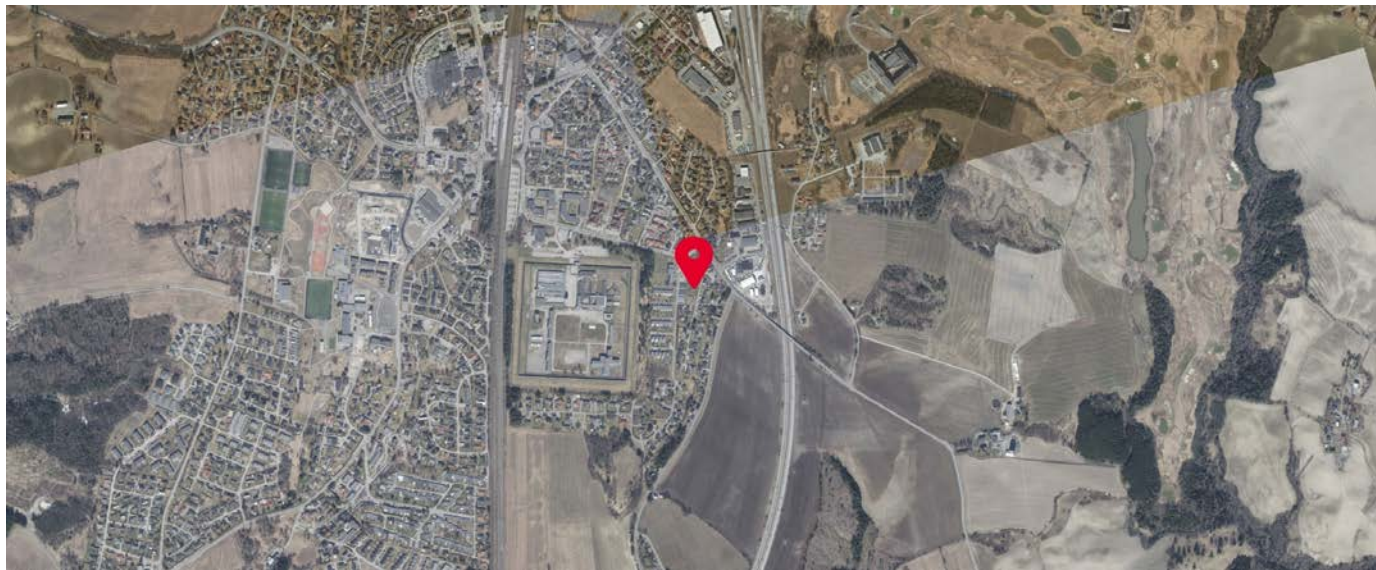


Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Velkommen til lokalbanken for
alle på hele Romerike

Vi er banken med hjerte for kundene, lokalt næringsliv og gode lokalsamfunn. Hos oss får du personlig og god rådgivning tilpasset ditt behov.

Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg som kunde. Ta kontakt med oss for en hyggelig prat i Trondheimsveien på Jessheim.

Telefon: 63 85 44 40

E-post: firmapost@aurskog-sparebank.no

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Rosterudvegen 3
2040 KLØFTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Saksbehandler: Knut Magnus Betten

Oppdragsnummer: 1208240047

Telefon: 901 00 721
E-post: knut.magnus.betten@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: 23.04.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon