

aktiv.



Hesteskoen 4, 2069 JESSHEIM

**Meget pen og velholdt enebolig i
kjede med garasje med el-bil lader
og to terrasser - svært
barnevennlig beliggenhet!**



Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

Tommy Breen

Mobil 932 24 504

E-post tommy.breen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-

Omkostn.: Kr 150 990,-

Total ink omk.: Kr 6 140 990,-

Selger: Geir Endal

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2003

BRA-i/BRA Total 141/166 kvm

Tomtstr.: 17035 m²

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 142, bnr. 252

Snr. 2

Oppdragsnr.: 1208250001

Meget pen og velholdt enebolig i kjede med garasje med el-bil lader!

Velkommen til Hestekoen 4!

Dette er en flott familiebolig over tre plan med god planløsning og standard. Boligen inneholder flott kjøkken med integrerte hvitevarer og gulvvarme, lys og romslig stue med vedovn, varmepumpe og gulvvarme, tre gode soverom med skyvedørsgarderober, flislagt bad med gulvvarme, toalettrom, praktisk vaskerom, stor bod, loftsstue, kontor på loft, samt gang med god oppbevaringsplass. To romslige terrasser, samt hagedel med plen.

Garasje med elbil lader, og romslig asfaltert gårds plass med parkeringsmulighet.

Boligen ligger fint til på populære Nordbymoen på Jessheim. Det er ca. 1 km til dagligvarebutikk og i underkant av 1 km til Nordby togstasjon hvor det er hyppige avganger med tog til bla. Jessheim stasjon og Oslo. På Jessheim finner du også storsenter med ca. 140 butikker og serveringssteder og fritid- og idrettstilbud.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	26
Egenerklæring	63
Energiattest	68
Nabolagsprofil	69
Budskjema	85



Boligen har et pent og velutstyrt kjøkken med mye naturlig lys og god skap- og benkeplass.



Kjøkkeninnredningen har flotte, profilerte fronter, hvorav noen med glassfronter. Benkeplaten er i laminat.



I kjøkkenet er det integrerte hvitevarer som medfølger, herunder oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, microovn og kjøleskap.



Kjøkkenet ble renvert i 2011, og fikk ny benkebelysning under kjøkkenskap i 2023. Nytt gulv med gulvvarme i 2021.



Spiseplass med naturlig og godt lys på kjøkkenet.



Varm atmosfære inn til stuen med gjennomgående gulv. Gulv med gulvvarme ble lagt nytt i 2021.



Lun og luftig stue med god plass og fine farger. I stuen er det vedovn for vedfyring.



Lysfylt stue med store vindusflater og utgang til terrasse. Gulvvarme, samt luft til luft varmepumpe.



Et lyst og lunt sted for avslapning. Stue med vedovn og store listefrie vinduer.



Klassisk og flott vedovn som gir god varme i stuen.



Et lite, men komplett toalett i 1. etasje med flislagte overflater og gulvvarme. Rommet er innredet med wc og servant.



Meget praktisk vaskerom med flislagt gulv med gulvvarme, samt opplegg for vaskemaskin og skyllekum.



Flislagt gang med god skaplass i tilhørende garderobeskap.



Flott og stor gang med vegghegte skuffer under en stilren trapp.



Hovedsoverom med stor skyvedørgarderobe og naturlig lys.



Hovedsoverom.



Romslig soverom i 2. etasje.



Skyvedørgarderobe med speilfront.



Soverom 3 med naturlig lys.



Soverommet har stor skyvedørsgarderobe.



Fint flislagt bad i boligens 2. etasje, med gulvvarme. Badet er innredet med dusjhjørne, toalett, servant i baderomsinnredning og badekar.



Flott og lys loftstue med gjennomgående parkettgulv.



Loftetassen har mye oppbevaring i plassbygde bokhyller og skap.



Loft.



Skillevegg i glass med dør i loftsetasjen.



Stor og flott terrasse med adkomst fra stuen, med en romslig og skjermet hageflekk.



Terrassen er på ca. 30 kvm og ligger skjermet til med levegg og hekk. Her er det gode solforhold og fin plass til utemøblement.



Asfaltert gårdsplass med kantstein og opparbeidet uteområde.



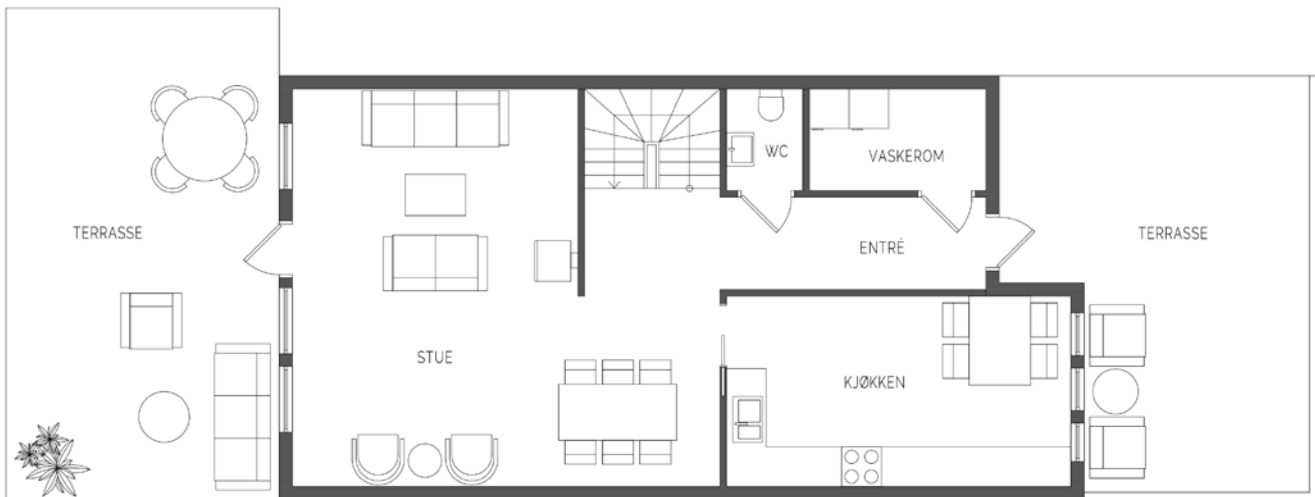
Romslig terrasse på fremsiden av boligen med stor markise, installert i 2024.



Innbydende asfaltert gårdsplass foran boligen med gode biloppstillingsmuligheter. Her er det også sykkelparkering med granittstein.

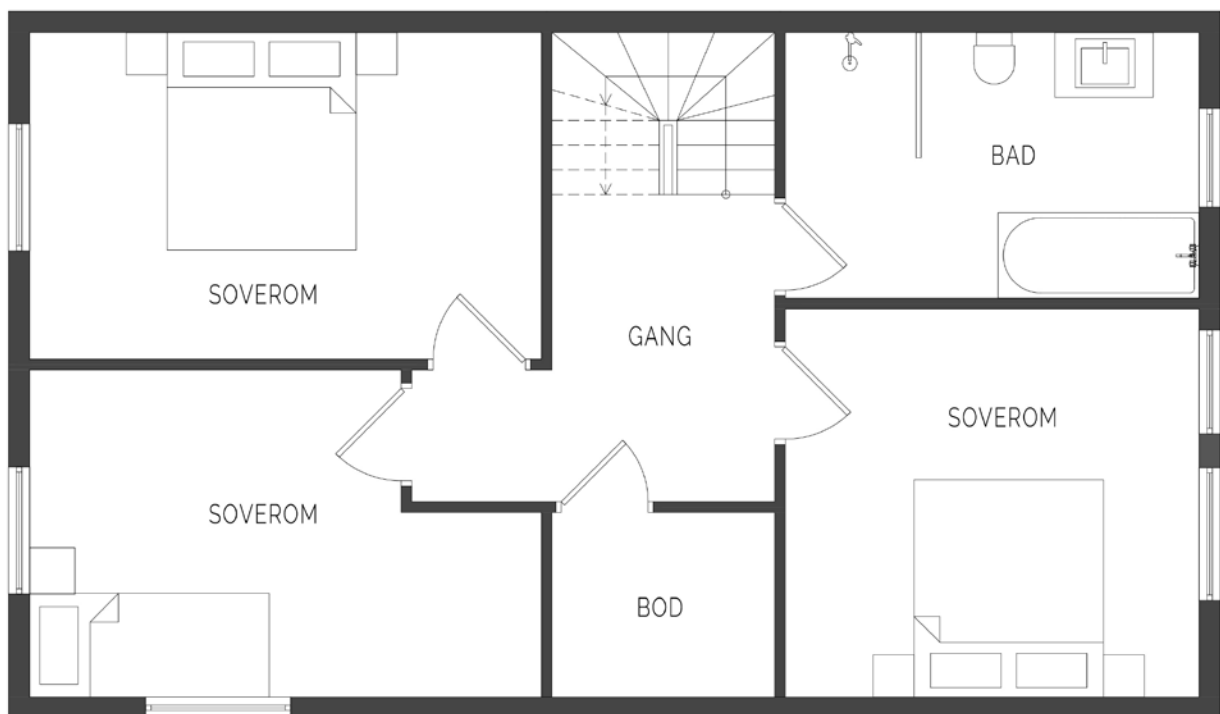


Salto 553 El-bil lader er montert på garasjevegg.



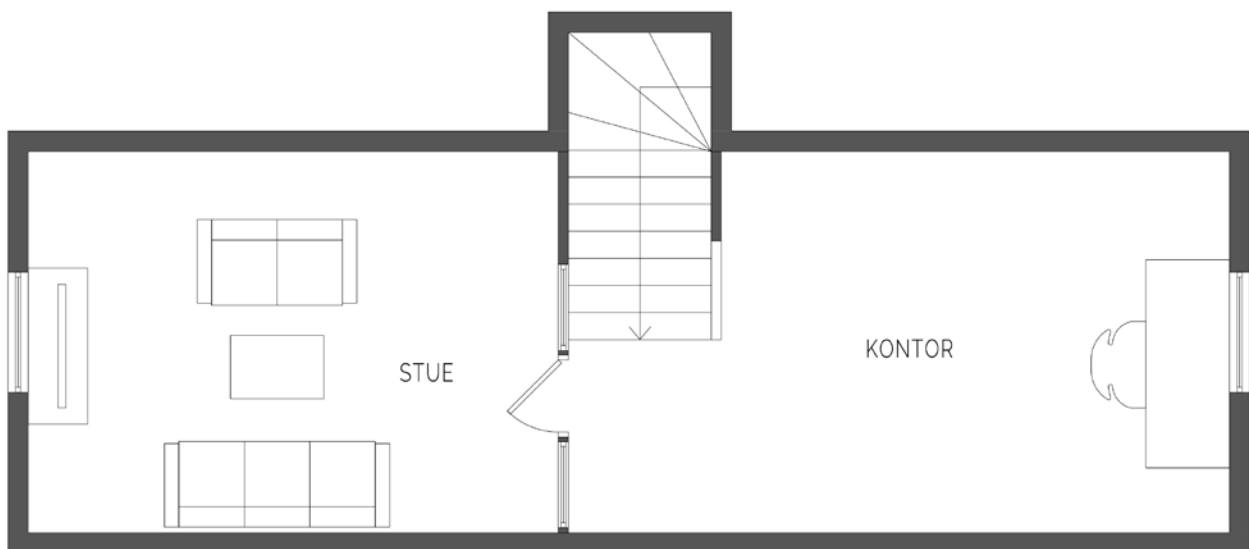
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 141 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 166 m²

TBA: 58 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m² Gang, stue, kjøkken, vaskerom og toalettrom.

BRA-e: 25 m² Garasje og bod.

2. etasje

BRA-i: 54 m² Gang, bad, bod og 3 soverom.

3. etasje

BRA-i: 29 m² Loftstue og kontor.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

58 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom i loftsetasje benyttet som soverom er ikke godkjent.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17035 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for alle boligseksjonene, med bruksrett til hagedel bak egen boligseksjon.

Arealet rundt boligen er pent opparbeidet med plen, beplantning, treplattung, carport og asfaltert gårds plass med parkeringsmuligheter.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i et veletablert og attraktivt boligområde på Nordbymoen på Jessheim.

Det er kort vei til dagligvarebutikker som Joker Jessheim, Meny og Rema 1000 Gystadparken. I Gystadparken er det også flere store næringskjeder som Bohus, Jysk, Jula og Gausdal Landhandleri. På andre siden av veien er industrifeltet med bilbyen på Jessheim med flere forhandlere og ikke minst Biltema og Mekonomen.

Det er også kort vei til sentrum, som har et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Jessheim Storsenter er et moderne kjøpesenter som for tiden er ett av Norges største med serveringssteder og ca. 140 butikker herunder en mengde kjedebutikker, samt flere spennende nisjebutikker. Jessheim Kommune- og kulturhus byr på konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og 3 kinosaler.

Det er gangavstand til Gystadmarka, hvor det er både barne- og ungdomsskole, samt til Jessheim videregående i sentrum. Det er også flere barnehager innen kort gangavstand.

Ved UKI Arena/Jessheim stadion finner du fotballbane, friidrettsbane og Jessheim is- og flerbrukshall. Hallen huser blant annet håndballbaner, innebandybaner, volleyballbaner, løpebaner og styrkerom for å nevne noe. Ull/Kisa er Jessheims idrettslag, og de tilbyr bla. fotball, håndball, friidrett og innebandy.

Jessheimbadet åpner dørene i samme område i mai 2021, og byr på 25 meters svømmebasseng, stupebasseng, barnebasseng, boblebad, m.m. Det er også flere store treningssentre å velge mellom på Jessheim, bla. annet Sats som ligger innen gangavstand. Jessheimmarka i nærområdet byr på flotte turstier med soppløype og stolpejakt, samt oppkjørte skiløyper i vintersesongen.

Videre er Nordbytjernet et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turveier for rullestolbrukere og folk med barnevogn. Nordbytjernet har flere badeplasser med strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger. Fra tjernet går det løyper i skogområdet Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen. Det er også fotballbaner og tennisbane i dette området.

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

Avstander med bil:

Gardermoen ca 10 min

Lillestrøm ca 20 min

Oslo sentrum ca 40 min

For ytterligere informasjon se www.ullensaker.kommune.no

Adkomst

Fra Fylkesvei 174 Jessheimvegen, ta av inn til Nordbymoene på Nordbyvegen. Ta så første avkjøring til høyre, inne på feltet inn Travbanevegen. Ta så andre vei til venstre inn Hesteskoen og boligen vil etterhvert ligge på din venstre hånd. Boligen er merket med Aktiv "Til-salgs" plakat.

Bebyggelsen

Nærområdet består hovedsaklig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Gystadmarka skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca. 850 meters gange til Nordby stasjon, hvor toget tar deg til Oslo S på ca. 43 min. Nærmeste bussholdeplass er "Nordbyvegen", som ligger ca. 400 meters gange fra boligen, med busstilknytning til Gardermoen og Jessheim sentrum.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er etablert med ringmur av leca med krypkjeller. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre med liggende trekledning. Taket er et saltak i tre tekket med takstein. Etasjeskiller av tre.

Vinduer med 2-lags glass.

Hovedterrasse bygget med impregnerert bjelkelag og terrassebord med utgang fra stuen. Terrassen er på ca. 30 kvm.

Terrasse ved inngangsparti med impregnerert bjelkelag og terrassebord. Terrassen er på ca. 27 kvm.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Vaskerom - lekkasje i rør-i-rør skap i 2021, raskt utbedret av Gjensidige som forsikringssak.

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

Ja, kun av faglært. Utbedring av lekkasje i sikringsskap i 2021 utbedret av Recover på vegne av Gjensidige som forsikringssak. Utført av Recover Nordic.

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

Ja, kun av faglært. 2023: Ny benkebelysning under kjøkkenskap 2021: Gulvvarme stue og kjøkken 2017: Montering av Salto 553 elbillader i garasje m/fast ladekabel, byttet til jordfeilautomater i sikringsskap, montert stikk for port i garasje, montert 2 stk downlights i front på garasje, byttet fotocelleutstyr, montert stikk til kjølfrys i gang. Arbeider utført av Oslo Elektroservice. Det foreligger dokumentasjon.

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

2024: Rens av ventilasjonsanlegget

2021: Tilsyn brannsikkerhet

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. 11 kW (3-fase 16 Amp) Salto 553 ladestasjon i garasje for elbil med 5 m lang Type 2 fastkabel.

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

Skaderapport datert 9. april 2021 fra Recover på lekkasje i rør-i-rør skap 2021, raskt utbedret som forsikringssak.

Innhold

Overflater:

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.

Himlinger: Malte plater og trepanel.

Kjøkken:

Meget pent og velholdt kjøkken med svært god skap- og benkeplass.

Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte fronter, hvorav noen med glassfront og laminert benkeplate. Nyere benkebelysning over benkeplaten. Det er integrerte hvitevarer i kjøkken, herunder stekeovn, microovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Hvitevarene medfølger i handelen. Nytt gulv med gulvvarme installert i

2021.

Bad:

Flott flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, toalett, badekar og dusjhjørne.

Vaskerom:

Meget praktisk vaskerom i boligens 1. etasje. Rommet har flislagt gulv med sluk og malte plater på vegger. Innredet med skyllekum, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Toalettrom:

Toalettrom med flislagte gulv og vegger, samt gulvvarme. Innredet med servant og toalett.

Kort fortalt:

- Innholdsrikt enebolig i kjede over tre plan, med god intern beliggenhet.
- Entre/gang med plass til å henge fra seg yttertøyet i garderobeskap.
- Flislagt gulv med gulvvarme i entre/gang.
- Flott kjøkken med mye skap- og benkeplass.
- Integreerte hvitevarer i kjøkken, som medfølger.
- Lys og trivelig stue med vedovn.
- Luft- til luft varmepumpe i stuen.
- 3 gode soverom, alle i 2. etasje.
- Slyvedrøsgarderobe i alle soverom.
- Flislagt bad med gulvvarme og badekar.
- Stor innvendig bod.
- Loftsetasje med kontor med glassvegg som romavdeler.
- Praktisk vaskerom med flislagt gulv.
- Flislagt toalettrom i 1. etasje med flislagt gulv og gulvvarme.
- Vegghengte skuffer under trapp i 1. etasje.
- Terrasse på fremsiden av boligen med stor markise, installert i 2024.
- Stor terrasse på ca. 30 kvm i bakkant med god plass til utemøblement.
- Garasje med el-bil lader.
- Parkeringsmulighet foran boligen på asfaltert gårdsplass.
- Sykkelparkering med granittstein.
- Oppgradert med maling av innvendige overflater i februar 2025.
- Det ble lagt nytt gulv med gulvvarme i stue og kjøkken i 2021.
- Fin og barnevennlig beliggenhet på Nordbymoen med kort vei til skoler, barnehager og aller servicetilbud.

Standard

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

- Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det registreres behov for overflatebehandling.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Loftet er kun inspisert via dør til kneloft. Tilstandsgraden er satt basert på boligens alder.
- Utvendig > Vinduer: Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.
- Utvendig > Ytterdør: Det er utvendig værslitasje på døren.
- Utvendig > Terrassedør: Ruten i døren nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer. Det er utvendig værslitasje på døren. Døren tar i karm.
- Utvendig > Terrasser: Det registreres behov for overflatebehandling.
- Innvendig > Overflater: Det har gått opp en skjøt i laminatgulvet i 1. etasje. I 2. etasje har parkettgulvet fått flere åpne skjøter, og i 3. etasje er det enkelte skader på parkettgulvet.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig > Innvendige dører: Det registreres slitasje og riper på enkelte dører.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Vinduet er plassert i våt sone.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er avvik: Det er påvist slitasje av flisfug inne i dusjonen rundt sluket.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er slitasje på innredning under vasken.
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er ukjent om det er benyttet tettesjikt på vegg rundt skyllekum.
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det registreres et parti foran sluk med motfall.
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det registreres fukt på skapdør over kokesonen. Det er ellers spredte slitasjemerker i innredningen.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er utført overflatesøk inne i våtrommet uten å påvise unormale forhold.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er ikke vurdert da det er gjennomført en utvidet kontroll. For nærmere omtale av det elektriske anlegget, henvises det til denne rapporten.

Lovlighet:

Byggetegninger: Det foreligger tegninger for 1. og 2. etasje, Men ikke for loftetasje. Det er ikke registrert endringer ut i fra disse tegningene.

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

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 10.03.2025 og avholdt av takstmann Eirik Kalheim. Her fremgår eventuelle kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 (TG 2). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg nøye 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

Det medfølger garasje til boligen, og det er for øvrig parkeringsmuligheter på asfaltert gårdsplass.

I garasjen er det montert elbil lader.

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp elektrisk med varmepumpe, panelovner og gulvvarme.

For øvrig er det vedfyring i peisovn i stuen.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 990 000

Kommunale avgifter

Kr 15 747

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 567 258

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 6 269 032

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

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

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Nordbyhagen Velforening. Det betales kr 4.483 ,- per år pt.

Medlemmenes kontingent dekker velforeningens løpende utgifter til vedlikehold slik som snøbrøyting, veier, gressklipping og skiftning av lyspærer, samt utgifter til regnskap og revisjon og honorar til styrets medlemmer.

Se www.nordbyhagen.no for mer informasjon.

Selger har betalt kontingenten for 2025, og det må derfor avregnes ifm. salget slik at kjøper tilbakebetaler selger fra overtagelse.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

3/112

Sameiet

Sameienavn

Hesteskoen Boligsameie

Organisasjonsnummer

986387110

Om sameiet

Hesteskoen Boligsameie består av boligseksjonene i veien. Det er ikke noen felles økonomi eller drift blandt sameierne utover velkontingenten til Norbyhagen Velforening.

Se www.nordbyhagen.no for mer informasjon.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 142, bruksnummer 252, seksjonsnummer 2 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:

3209/142/252/2:

19.01.2004 - Dokumentnr: 722 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:201 Bnr:1

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2003 - Dokumentnr: 7888 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 3/118

23.09.2004 - Dokumentnr: 11731 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 3/118

23.09.2004 - Dokumentnr: 11731 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 3/112

19.01.2004 - Dokumentnr: 722 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:201 Bnr:1

Tillatelse til oppføring av støyvoll inntil 4 meter inn på

Jernbaneverkets eiendom m.v.

Heftelsene omhandler kommunenes rett til å anlegge vann og avløpsledninger over eiendommen, seksjoner og reseksjonering ifm. endring av kjedebygg til firemannsboliger på deler av tomten og tillatelse til oppføring av støyvoll/støyskjerm mot jernbanen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig i rekke, datert 11.07.2007.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.07.2007.

Vei, vann og avløp

Hesteskoen er en privat vei. Veien driftes av Nordbyhagen velforening.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for "Ullensaker travbane" med bestemmelser. Vedtatt 04.12.2000.

Avsatt i kommuneplanen for Ullensaker til nåværende boligbebyggelse. Vedtatt 23.03.2021.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

150 990 (Omkostninger totalt)

161 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

164 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 140 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 151 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 154 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 150 990

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunal info

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 4.500,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr og kommunale opplysninger. 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

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





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

Salgsoppgavedato

10.03.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Enebolig i kjede
-  Hesteskoen 4, 2069 JESSHEIM
-  ULLENSAKER kommune
-  # gnr. 142, bnr. 252, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 03.03.2025

Rapportdato: 10.03.2025

Oppdragsnr.: 21739-1461

Referansenummer: FC1121

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Vår ref: Eirik Kalheim



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i kjede over 3 plan fra 2003.

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.

Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Boligen er stor og kompleks, og det kan ikke utelukkes feil og mangler som ikke er observert av takstmannen da tilstandsrapporten er gjennomført på bakgrunn av en visuell befaring.

Som potensiell kjøper av bolig må man bruke undersøkelsesplikten sin.

Kjøperen plikter å undersøke eiendommen før kjøp, for å avdekke eventuelle skjulte mangler, og påse at eiendommen er i forventet stand.

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.

Enebolig i kjede - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Renner nedløp og beslag i sort lakkert stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Hovedterrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.

Terrassen er målt til ca. 30m².

Terrassen er bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.

Terrassen ved inngangsparti er målt til ca. 27m².

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

1. etasje består av laminat og flis gulv, malte flater, tapet og panel.

2. etasje består av parkettgulv, malte flater og tapet.

3. etasje består av parkett og malte flater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe. Tilkoblet ildsted i 1. etasje.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til under 25mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Det er utført overflatesøk inne i våtrommet uten å påvise unormale forhold.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11mm.

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

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

Det er mekanisk avtrekk.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv og vegg. Malt innvendig tak.

Det er utstyrt med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalter i vinduer.

Beskrivelse av eiendommen

Det er mekanisk avtrekk.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 2003.
Bygningen har lecagrunnmur.
Terrenget boligen er etablert på er nokså flatt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig i kjede

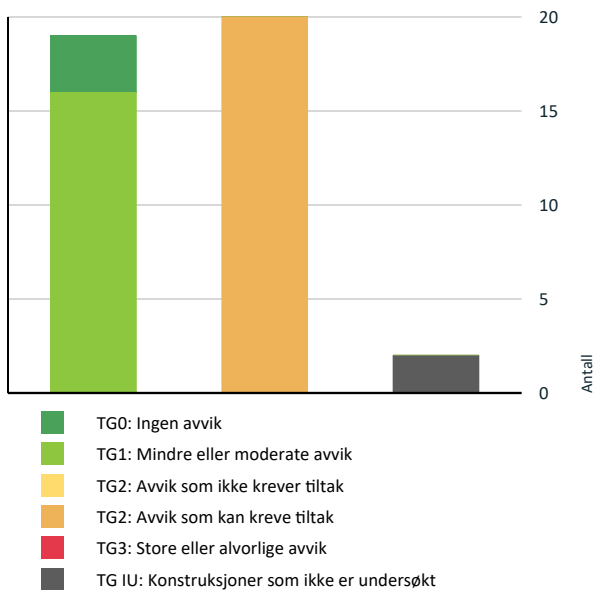
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger tegninger for 1. og 2. etasje, Men ikke for loftetasje.

Det er ikke registrert endringer ut i fra disse tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i kjede

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres behov for overflatebehandling.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Loftet er kun innsisert via dør til kneloft.

Tilstandsgraden er satt basert på boligens alder.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Utvendig > Ytterdør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er utvendig værslitasje på døren.



Utvendig > Terrassedør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Døren tar i karm.



Utvendig > Terrasser

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres behov for overflatebehandling.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det har gått opp en skjøt i laminatgulvet i 1. etasje.
I 2. etasje har parkettgulvet fått flere åpne skjøter, og i
3. etasje er det enkelte skader på parkettgulvet.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres slitasje og riper på enkelte dører.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduet er plassert i våt sone.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik:

Det er påvist slitasje av flisfug inne i dusjsonen rundt sluket.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er slitasje på innredning under vasken.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ukjent om det er benyttet tettesjikt på vegg rundt skyllekum.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er avvik:

Det registreres et parti foran sluk med motfall.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres fukt på skapdør over kokesonen.
Det er ellers spredte slitasjemerker i innredningen.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I KJEDE

Byggeår
2003

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Renner nedløp og beslag i sort lakkert stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det registreres behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Overflatebehandling anbefales for å lukke avviket.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Lofte er kun innsisert via dør til kneloft.
Tilstandsgraden er satt basert på boligens alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det anbefales at det gjennomføres en grundigere kontroll av loftkonstruksjonen når forholdene tillater dette. Dette vil sikre en mer nøyaktig vurdering av tilstanden og eventuelle nødvendige tiltak for å opprettholde konstruksjonens integritet.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

Ytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er utvendig værslitasje på døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Om det er tilstrekkelig bør den overflatebehandles.

Terrassedør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ruten i døren nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.
Det er utvendig værslitasje på døren.
Døren tar i karm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

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

! TG 2 Terrasser

Hovedterrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord. Terrassen er målt til ca. 30m². Terrassen er bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord. Terrassen ved inngangsparti er målt til ca. 27m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen må overflatebehandles.



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

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

1. etasje består av laminat og flis gulv, malte flater, tapet og panel.
2. etasje består av parkettgulv, malte flater og tapet.
3. etasje består av parkett og malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

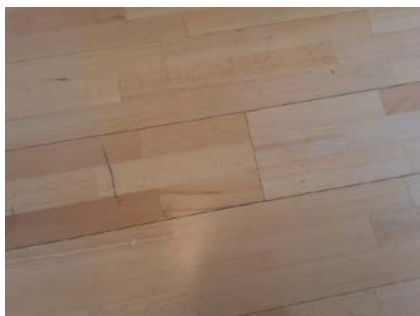
Det har gått opp en skjøl i laminatgulvet i 1. etasje.

I 2. etasje har parkettgulvet fått flere åpne skjøter, og i 3. etasje er det enkelte skader på parkettgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at enkelte parkettoverflater må skiftes for å lukke avviket.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stue 1etg måles det et totalt avvik i rommet på 9mm, og 9mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av trappegang 2etg måles det et totalt avvik i rommet på 4mm, og 4mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av 3etg måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Tilkoblet ildsted i 1. etasje.

! TG 1 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitasje og riper på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at disse overflatebehandles.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet er plassert i våt sone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet bør overflatebehandles med maling som er egnet for kontakt med vann.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er påvist slitasje av flisfug inne i dusjsonen rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny flisfug anbefales påført der den er utsatt for slitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

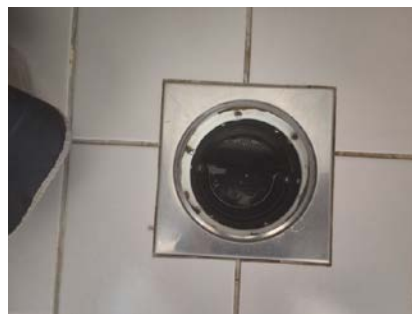
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje på innredning under vasken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om dette er tilstrekkelig anbefales overflatebehandling. Det kan ikke utelukkes utskifting for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

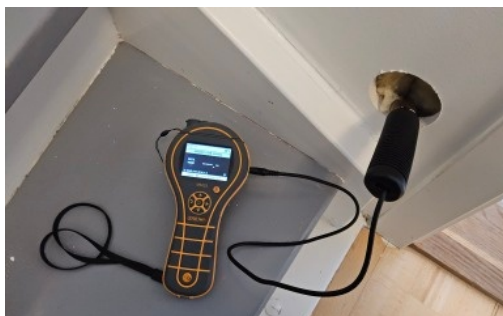
Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent om det er benyttet tettesjikt på vegg rundt skyllekum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremlegges dokumentasjon på våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til under 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Det registreres et parti foran sluk med motfall.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført overflatesøk inne i våtrommet uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fukt på skapdør over kokesonen.
Det er ellers spredte slitasjemerker i innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte front som er utsatt for fukt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og vegg. Malt innvendig tak.
Det er utstyrt med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalter i vinduer.
Det er mekanisk avtrekk.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da det er gjennomført en utvidet kontroll. For nærmere omtale av det elektriske anlegget, henvises det til denne rapporten.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuksikring og drenering

Dreneringen er fra 2003.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har leca grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget boligen er etablert på et nokså flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

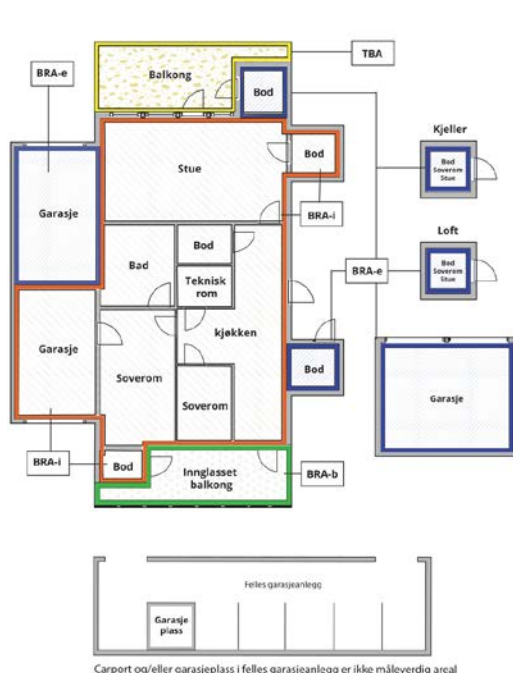
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig i kjede

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	58	25		83	58
2. Etasje	54			54	
Loftetasje	29			29	
SUM	141	25			58
SUM BRA	166				

Romfordeling

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

Kommentar

Terrasse ved inngangspartiet er målt til: 27,384m².

Terrasse ved hage er målt til 30,370m²

Takhøyde stue 1 etasje 2,39m

Takhøyde 2 etasje: 2,30m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger tegninger for 1. og 2. etasje, Men ikke for loftetasje.
Det er ikke registrert endringer ut i fra disse tegningene.

Brannceller

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

Ja Nei

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Soverommet i loftetasjen er ikke godkjent.

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 i kjede	135	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Geir Endal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	142	252		2	17000 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hestekoen 4

Hjemmelshaver
Endal Geir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hestekoen 4 på ligger i et rolig og familievennlig område med kort avstand til Jessheim sentrum. Området har gode forbindelser med kollektiv transport, nærhet til skoler, barnehager, og dagligvarebutikker. Det er også kort vei til Jessheim Storsenter, som tilbyr et bredt utvalg av butikker og tjenester

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal. 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 ger gitt av eier

2025

Februar: Maling av alle rom innvendig.

Januar: Renovering kontor-vindu med sprekk i glass (Kontor 3. etg)

2024

April: Rens av mekanisk avtrekk

Januar: Ny markise mot vest (foran kjøkken)

2023

Oktober: Ny benkebelysning under kjøkkenskap (Kjøkken)

2021

September: Vegghengte skuffer under trapp (Gang/Entre)

September: Tilsyn brannsikkerhet uten avvik

August: Gulvvarme og nytt gulv i stue og kjøkken (Stue)

August: Garderobeskap i gang (Gang/Entre)

April: Lekkasje i rør-i-rør skap (Vaskerom)

2020

Juni: Sykkelparkering med granittstein

2019

Juli: Installasjon av fiber

2017

Oktober: Garasjeport (Garasje)

August: Elbillader + jordfeilautomat ++ (Gang/Entre)

2016

Januar: Glassvegg og -dør som romavdeler i toppetasje (Kontor 3. etg)

2015

August: Innbygging av bokhyller og kontorskap i knevegg på kontor (Kontor 3. etg)

2014

August: Oppgradering av gårdsplass inkl. asfaltering

2012

Oktober: Renovering kjøkken (Kjøkken)

2011

September: Varmepumpe i stue (Stue)

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med elektrisitet.

Det er vedovn i stuen.

Byggemåte

Bygningen er etablert med ringmur av leca med krypkjeller.

Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre med liggende trekledning.

Taket er et saltak tekket med takstein.

Etasjeskiller av tre.

Vinduer med 2-lags glass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

3 870 000

År

2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2025	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	13.02.2025	Oversendt per. e-post	Fremvist	1	Nei
Godkjente byggetegninger	05.03.2025	Oversendt per. e-post	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	05.03.2025	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Eier	05.03.2025	Har gitt opplysninger om boligen	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	05.03.2025	Offentlig informasjon	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.03.2025	
2	10.03.2025	
3	10.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (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 godkjenning 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 overgangperiode 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FC1121>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jessheim	
Oppdragsnr.	
1208250001	
Selger 1 navn	
Geir Endal	
Gateadresse	
Hesteskoen 4	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2069
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	78850146

Document reference: 1208250001

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vaskerom - lekkasje i rør-i-rør skap i 2021, raskt utbedret av Gjensidige som forsikringsak

Initialer selger: GE

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedring av lekkasje i sikringsskap i 2021 utbedret av Recover på vegne av Gjendige som forsikringssak

Arbeid utført av

Recover Nordic

Filer

[2021.05.19 Ferdigmelding \(sluttrapport\) vaskerom.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2023: Ny benkebelysning under kjøkkenskap 2021: Gulvvarme stue og kjøkken 2017: Montering av Salto 553 elbillader i garasje m/fast ladekabel, byttet til jordfeilautomater i sikringsskap, montert stikk for port i garasje, montert 2stk downlights i front på garasje, byttet fotocellestyr, montert stikk til kjølfrys i gang

Arbeid utført av

Oslo Elektroservice

Filer

[2023 Ny benkebelysning under kjøkkenskap.pdf](#)

[2021 Gulvvarme stue og kjøkken - Samsvarserklæring.pdf](#)

[2017.10.09 Elbillader ++ Samsvarserklæring.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

2024: Rens av ventilasjonsanlegget 2021: Tilsyn brannikkerhet

Filer

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

11 kW (3-fase 16 Amp) Salto 553 ladestasjon i garasje for elbil med 5 m lang Type 2 fastkabel

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Skaderapport datert 9. april 2021 fra Recover på lekkasje i rør-i-rør skap 2021, raskt utbedret som forsikrings sak.

Filer

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1208250001

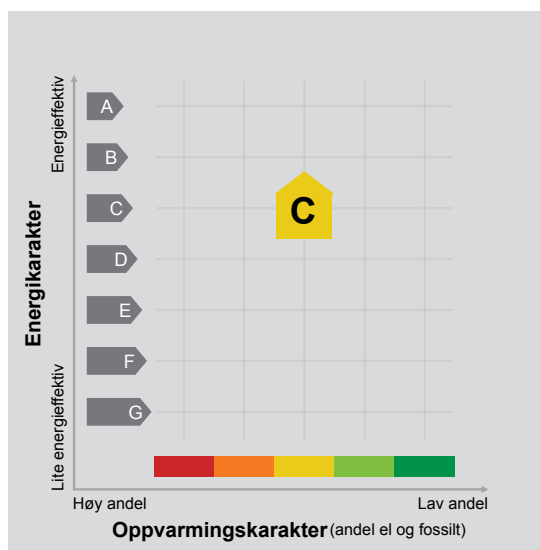
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Endal	475c49e045c2d7c06358ea 1bd4b9195720c6c396	26.02.2025 19:59:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1208250001

- 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

Adresse	Hesteskoen 4
Postnummer	2069
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	252
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22688189
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-81373
Dato	18.02.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 20 490 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

18 900 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 200 liter ved

Nabolagsprofil

Hesteskoen 4 - Nabolaget Norby østre - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tyristubben Linje 438	3 min 0.2 km
Skogtun Linje R13	4 min 3.3 km
Oslo Gardermoen	10 min

Skoler

Gystadmarka skole (1-7 kl.) 378 elever, 22 klasser	19 min 1.4 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	15 min 1.1 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 658 elever, 30 klasser	19 min 1.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	15 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	7 min 4.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

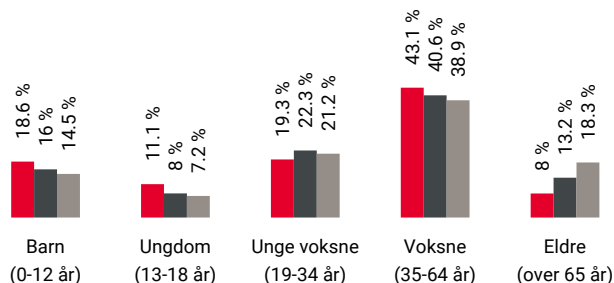
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Norby østre	2 313	948
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nordbyhagen barnehage (0-5 år) 78 barn	2 min 0.1 km
Nordbymoen barnehage (0-5 år) 81 barn	8 min 0.6 km
Tiurkroken barnehage (0-5 år) 52 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Joker Jessheim PostNord, søndagsåpent	14 min 1 km
Meny Gystadmarka	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



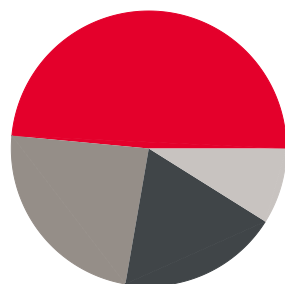
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

Fotballbane	3 min
Ballspill	0.2 km
Nordbyhagen friområde- basketbane	4 min
Ballspill	0.3 km
SATS Jessheim	15 min
Spenst Jessheim	5 min

Boligmasse

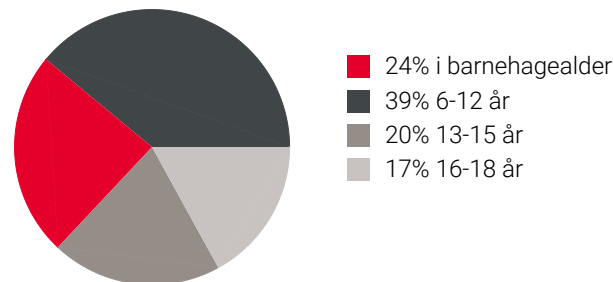


- 49% enebolig
- 19% rekkehus
- 24% blokk
- 9% annet

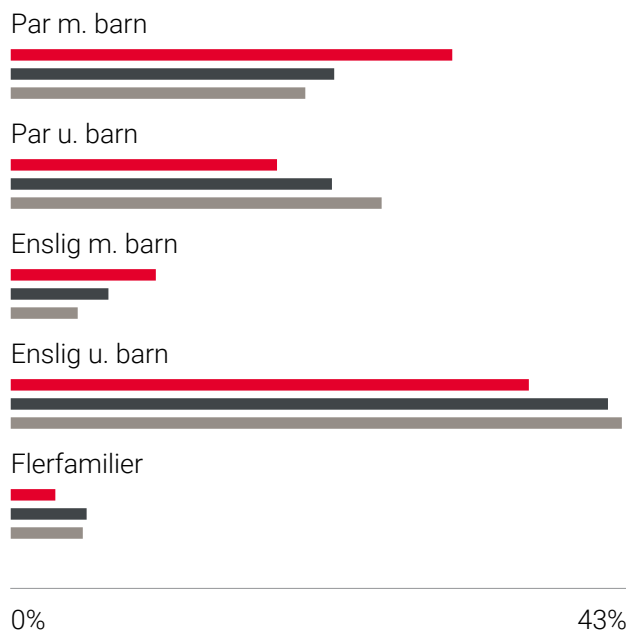
Varer/Tjenester

Jessheim Storsenter	6 min
Vitusapotek Gardermoen Campus	26 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



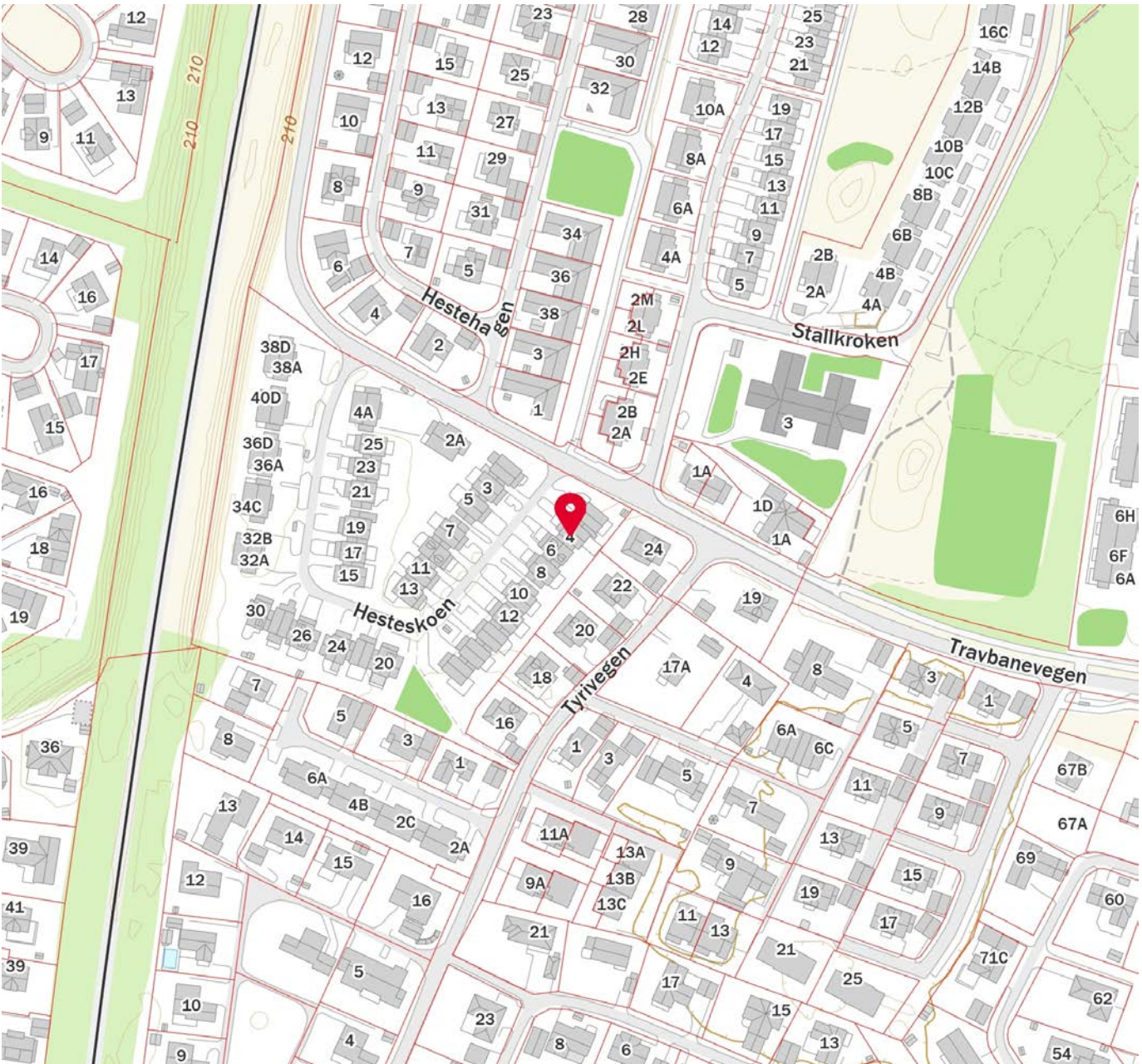
Familiesammensetning



- Norby østre
- Jessheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Bankenes boligmegler AS

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

Saksnr.:

Deres ref.:
1208250001

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
09.01.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 142 BNR: 252 SNR: 2

Forespørsel datert: 06.01.2025.

Eiendom

- Oppgitt areal i matrikkelen 17035,2m². Snr. 2 har en andel på 3/112 i sameie.

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

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

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

PLANSTATUS:

- Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Ullensaker travbane» m/best. vedtatt 04.12.2000.

Endringer:.

- Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: til:.

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:

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

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 15747,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2003.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt..

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

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

ANDRE MERKNADER:

Kommunedelplanen for Jessheim (Byplan) er under rullering se kommunens nettsider. Rullering av Byplan Jessheim 2050 (Ullensaker.kommune.no)

Med hilsen

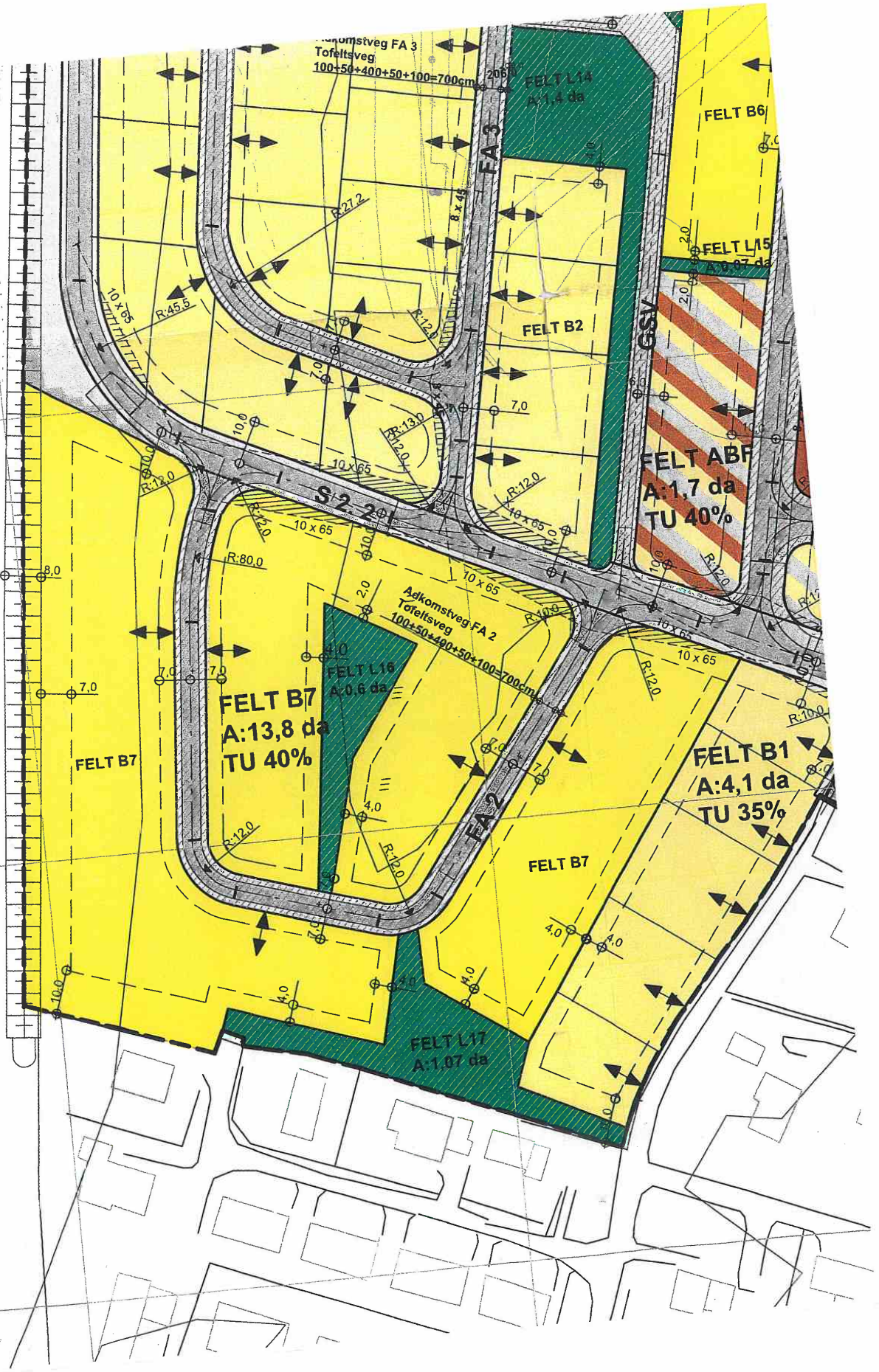


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsbestemmelser.
<input type="checkbox"/>	Bebyggelsesplan.
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanbestemmelser.
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelbrev.
<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest.
<input type="checkbox"/>	Midlertidig bruksattest.
<input checked="" type="checkbox"/>	Eiendomskart.
<input checked="" type="checkbox"/>	VA-kart.
<input type="checkbox"/>	Støykart.

Støyvoll m/støyskjem mot jernbanen, h=2,5 + 1,5 = 4,0



Ullensaker kommune

Byggesak og oppmåling



MAKE Arkitekter AS
Marcus Thranesgate 2
0473 OSLO

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2007/1384-3

Deres ref:
Hans Biserød

Dato
11.07.2007

FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningsloven § 99

GNR/BNR/FNR/SNR:	142/252/2
Tiltakets art:	Nybygg bolig – over 70 m2
Byggets/anleggets art:	Enebolig i rekke
Byggested:	Hesteskoen 4 - 2050 Jessheim

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den ; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

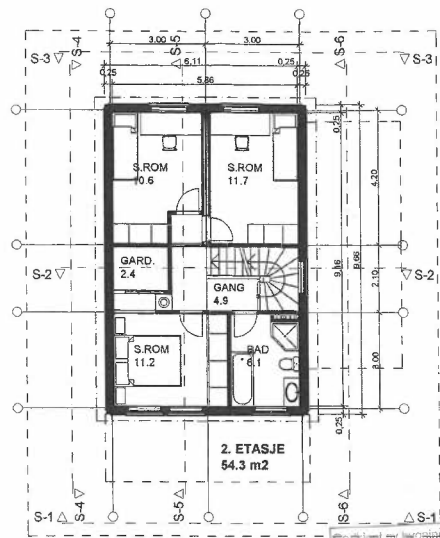
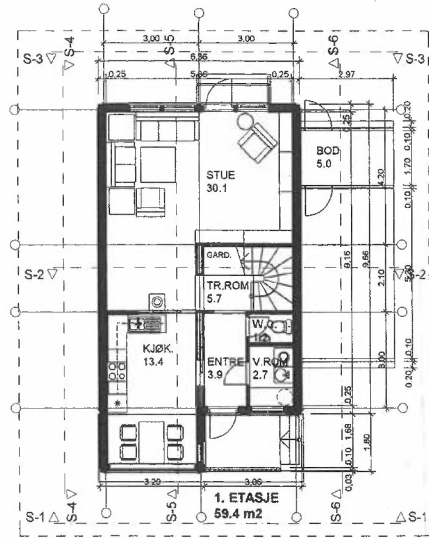
Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

For Bygningssjefen

Oddvar Sten
rådgiver
Direkte telefonnr: 66108277

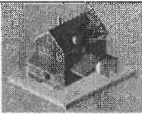
Besøksadresse Rådhuset, Furusetgt. 12 2050 JESSHEIM Servicetorget Åpningstid: 8.00-15.55	Postadresse Postboks A, 2051 JESSHEIM	Telefon 66 10 80 00 Telefaks 66 10 80 01	Bankkonto - kommunen 1606 10 39000 Bankkonto - skatt 6345 06 02355	Org.nr. 933 649 768	E-post postmottak@ullensaker.kommune.no Internett: www.ullensaker.kommune.no
---	--	---	---	-------------------------------	---

Dette adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner



Bekjent av byggesjefen
 i Ullensaker
 Dato: 13/03
 Sign: *[Signature]*

B7-2

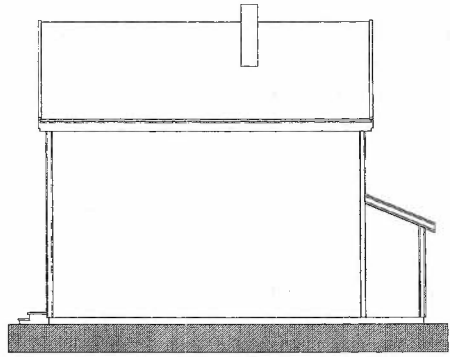


C	Revidert tegningsnummer	28.06.02 - R.T.
B	Sekund om ravnemålestøte	04.06.02 - R.T.
A	Diverse justeringer	19.03.02 - B.T.

NORBYHAGEN	A11.2.1	Prosjekt nr 79	MAKE ARKITEKTER AS Selloukveggen 25 0553 Oslo Telefon 22 87 12 40 Telefaks 22 87 12 19 E mail make@make.no
Kjedehus B2	MÅL 1 : 100	Revisjon C	
PLAN 1 OG 2 ETASJE	Tegn / Kårl. Oslo 27. 02. 2002	<i>[Signature]</i> HBB/RT	



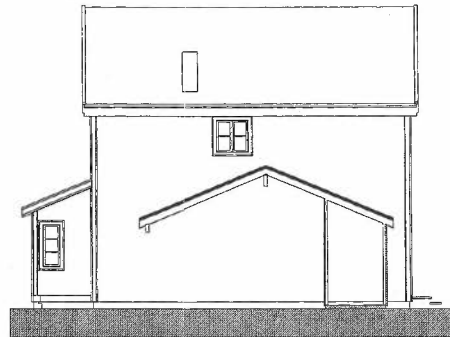
S1-FASADE 1



S4-FASADE 2



S3-FASADE 3



S6-FASADE 4



			NORBYHAGEN	A12.2.1	Prosjekt nr 79	MAKE ARKITEKTER AS Selskingsgaten 25 0553 Oslo Telefon 22 87 12 40 Telefax 22 87 12 49 E mail make@make.no
			Kjedehus B2	MÅL 1 : 100	Rev. nr C	
C	Revidert tegningsnummer	28.08.02 - R.T.	FASADER	Tegn / Kont.	Oslo 27. 02. 2002	HBB/ RT
B	Saknad om rommetilfellelse	04.06.02 - R.T.				
A	Diverse justeringer	19.03.02 - R.T.				



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hestekoen 4
2069 JESSHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Breen**Telefon:** 932 24 504
E-post: tommy.breen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre