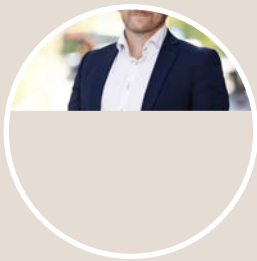


aktiv.



Myrhusvegen 13, 2040 KLØFTA

**BORGEN - Familievennlig enebolig
- 2006 - Dobbeltgarasje -
Hundegård - Gangavstand til
skole/bhg/idrettsplass/buss**



Eiendomsmegler

Bjørn Granli Jokstad

Mobil 992 93 090

E-post bjorn.jokstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 500 000,-
Omkostn.: Kr 206 640,-
Total ink omk.: Kr 7 706 640,-
Selger: Morten Bøhm

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total: 205/262 m²
Tomtstr.: 1012.4 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 39

Oppdragsnr.: 1205240041

BORGEN - Familievennlig enebolig - 2006 - Dobbeltgarasje - Hundegård

Velkommen til Myrhusvegen 13, en familievennlig enebolig med attraktiv beliggenhet på hyggelige Borgen i Ullensaker kommune.

Boligen er innholdsrik og har en god planløsning som passer de fleste familier:

Underetasje: Vindfang, hall, kjellerstue, 2 soverom, kontor, hobbyrom, bad, vaskerom, bod og utebod.

1. etasje: Vindfang, hall, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Utgang fra stue til terrasse.

- 44 kvm dobbeltgarasje.
- 23 kvm terrasse på baksiden av huset.
- 8 kvm utebod m/ 12 kvm hundegård.
- Oppført i 2006 i normalt god standard.

Boligen har en meget attraktiv beliggenhet med trygg og umiddelbar gangavstand til barnehager, barneskole, idrettsplass og flotte turområder.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	15
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	69
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 205 m²

BRA - e: 57 m²

BRA totalt: 262 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1012.4 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med singlet innkjøring, og opparbeidet hage med plen, beplantninger og 23 kvm terrasse.

- 44 kvm dobbeltgarasje.

- 8 kvm utebod m/ 12 kvm hundegård.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

- Enebolig med tekket saltak.

- Yttervegger i reisverk bekledd med panel.

- Etasjeskiller i trebjelkelag.

- Grunnmur i antatt Lecamur og støpt såle i betong.

- Taktekkning anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i

betraktning.

- Nedløp og renner fra byggeår.
- Liggende bordkledning fra byggeår.
- Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater.
- Fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
- Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår.
- Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt og dør på baksiden uten glass.
- Terrasse med utgang fra stue på ca. 37 m². Rekkverkshøyde på ca. 90 cm.
- Terrasse på baksiden av huset bygget direkte mot grunn på ca. 23 m². Rekkverkshøyde på 100 cm.

INNVENDIG

- Vegger: Malte flater og panelplater. Fliser på bad.
- Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
- Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.
- Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selv bærende plater/tregulv med påliggende overflategulv.
- Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret.
- Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår.
- Rom under terreng: Gulvet har beleg. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
- Malt tretrapp fra byggeår med lakkerte inntrinn.
- Fabrikkmalt profilerte innerdører fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber.
- Avløpsrør av plast fra byggeår.
- Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.
- Varmtvannsbereder ca. 300 L fra byggeår plassert på vaskerom.
- Varmepumpe fra ukjent årstall.
- Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i vindfang.

TOMTEFORHOLD

- Støpt såle fra byggeår til antatt faste masser.
- Støttemur i stablestein fremstår med tiltenkt funksjon ut i fra visuell kontroll.
- Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 2006.
- Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2006.

Innhold

Underetasje: Vindfang, hall, kjellerstue, 2 soverom, kontor, hobbyrom, bad, vaskerom, bod og utebod.

1. etasje: Vindfang, hall, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Utgang fra stue til terrasse.

- 44 kvm dobbeltgarasje.
- 23 kvm terrasse på baksiden av huset.
- 8 kvm utebod m/ 12 kvm hundegård.

Standard

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

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Ingen

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig - Takkonstruksjon / loft

Utvendig - Balkong, terrasser og rom under balkonger

Innvendig - Kjøkken - Overflater og innredning

Se vedlagte tilstandsrapport iht. NS3600 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

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.

Parkering

Parkering i dobbeltgarasje eller på eiendommens tomt.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

1647642

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e

(arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

To rom som er innredet som soverom er på byggetegninger angitt som kontor og hobbyrom.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler, varmepumpe og varmekabler.
Det er installert peisovn.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 500 000

Kommunale avgifter

Kr 24 748

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 940 225

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 7 372 854

Formuesverdi sekundær år
2022

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 48, bruksnummer 39 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:

3033/48/39:

12.09.2003 - Dokumentnr: 10663 - Erklæring/avtale

Felles adkomstvei. Opparbeidelse og vedlikehold av adkomsten påhviler hver av partene med en halvdel på hver.

Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1978 - Dokumentnr: 6537 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3033 Gnr:48 Bnr:2

04.12.2002 - Dokumentnr: 14793 - Målebrev

04.12.2002 - Dokumentnr: 14793 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2006 - Dokumentnr: 643795 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 966046 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:48 Bnr:39

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.12.06.

Garasje byggemeldt 2007.

Tilbygg byggemeldt.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

187 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 500 000,00))

206 640,- (Omkostninger totalt)

7 706 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 206 640

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 6500,- og visninger kr 2500,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Bjørn Granli Jokstad
Eiendomsmegler
bjorn.jokstad@aktiv.no
Tlf: 992 93 090

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84
2040 Kløfta
Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

26.04.2024

Myrhusvegen 13

Nabolaget Borgen - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚆 Kløfta stasjon	6 min 🚶
Linje R13, R13x	5.7 km
✈ Oslo Gardermoen	16 min 🚶
🚗 Borgenvegen	0 km
Linje 436	

Skoler

Borgen skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
233 elever, 14 klasser	0.6 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min 🚶
359 elever, 15 klasser	6.5 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 🚶
347 elever, 15 klasser	7.9 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.)	12 min 🚶
144 elever, 6 klasser	8.7 km
Hoppensprett vgs Jessheim	12 min 🚶
Jessheim videregående skole	13 min 🚶
1150 elever, 63 klasser	13.3 km

«Et godt sted å vokse opp.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

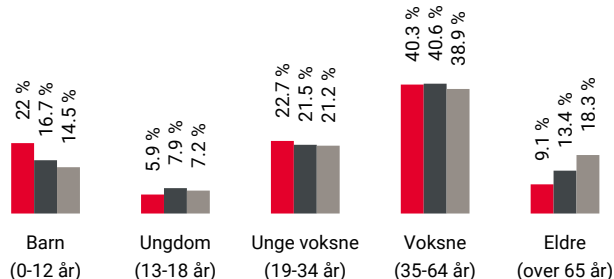
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Borgen	1 480	558
Ullensaker kommune	41 565	17 593
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Borgen Fus barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
67 barn	0.5 km
Borgen idrettsbarnehage (0-5 år)	13 min 🚶
81 barn	1 km
Soria Moria barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
17 barn	5.4 km

Dagligvare

Kiwi Kløfta	7 min 🚶
PostNord	5.8 km
Coop Extra Algarheimveien	7 min 🚶

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100

Sport

⊕ Alfhallen - Flerbrukshall Aktivitetshall	6 min ⚶ 0.5 km
⊕ Borgen Balløkke Ballspill	6 min ⚶ 0.5 km
🚶 Sportica Kløfta	7 min 🚶
🚶 Nemus Fysio	8 min 🚶

Boligmasse



■ 57% enebolig
■ 10% rekkehus
■ 20% blokk
■ 13% annet

«Fantastisk sted å bo. Trygt og godt nabolag med mange nyetablerte, og dermed spennende med mange nye innbyggere hvert år.»

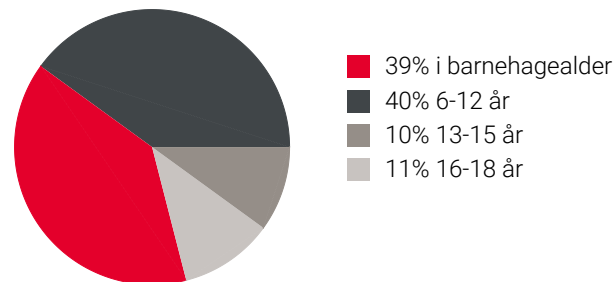
Sitat fra en lokalkjent



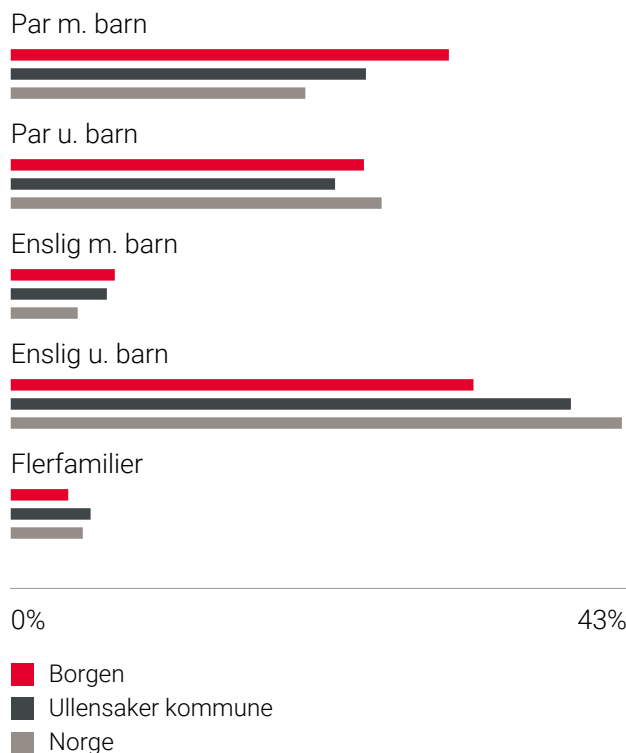
Varer/Tjenester

📍 Romerikssenteret	8 min 🚶
📍 Ringen apotek Kløfta	7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

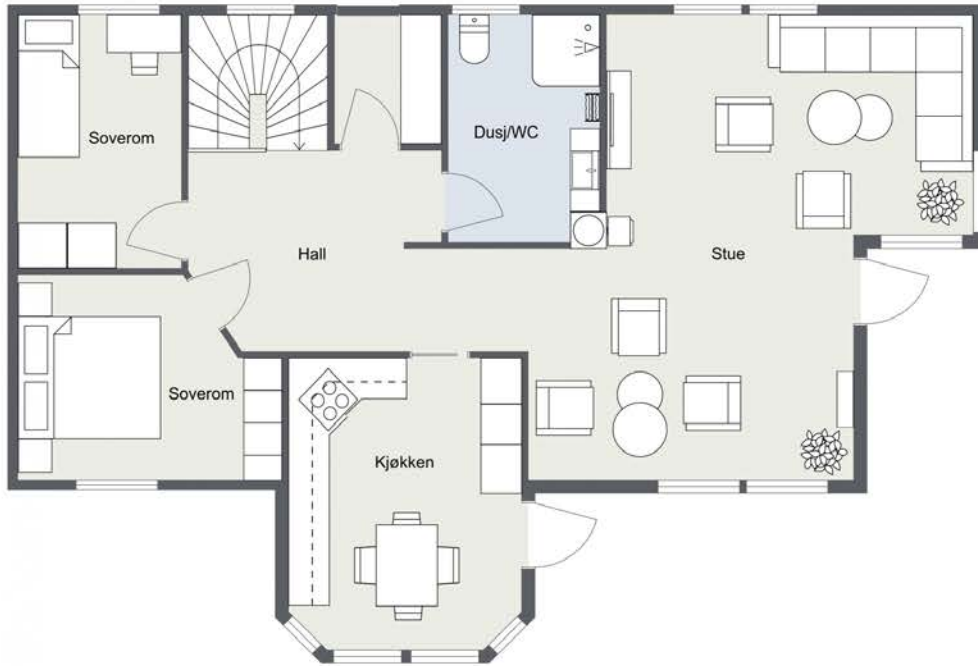
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet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



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



1. Etasje







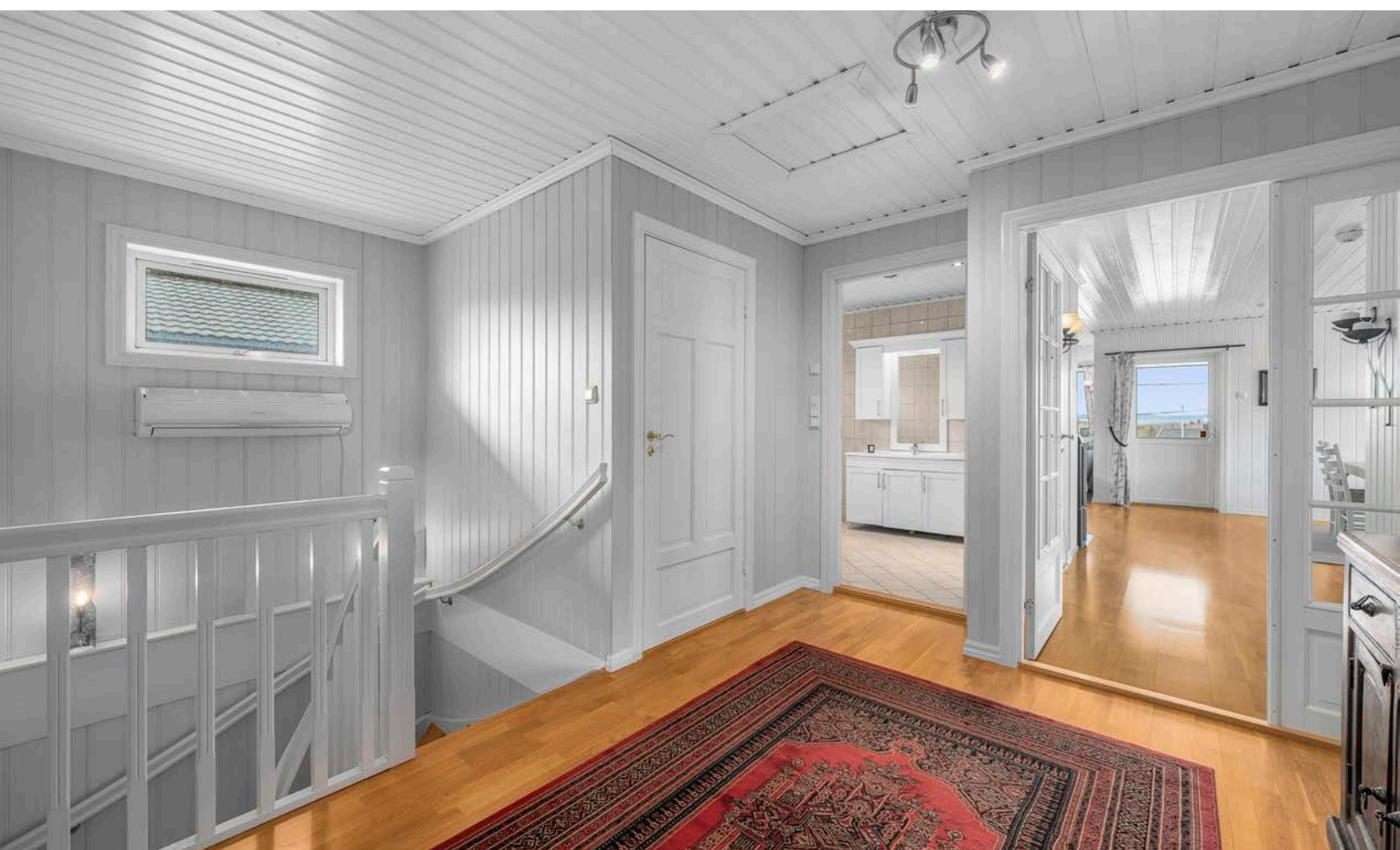




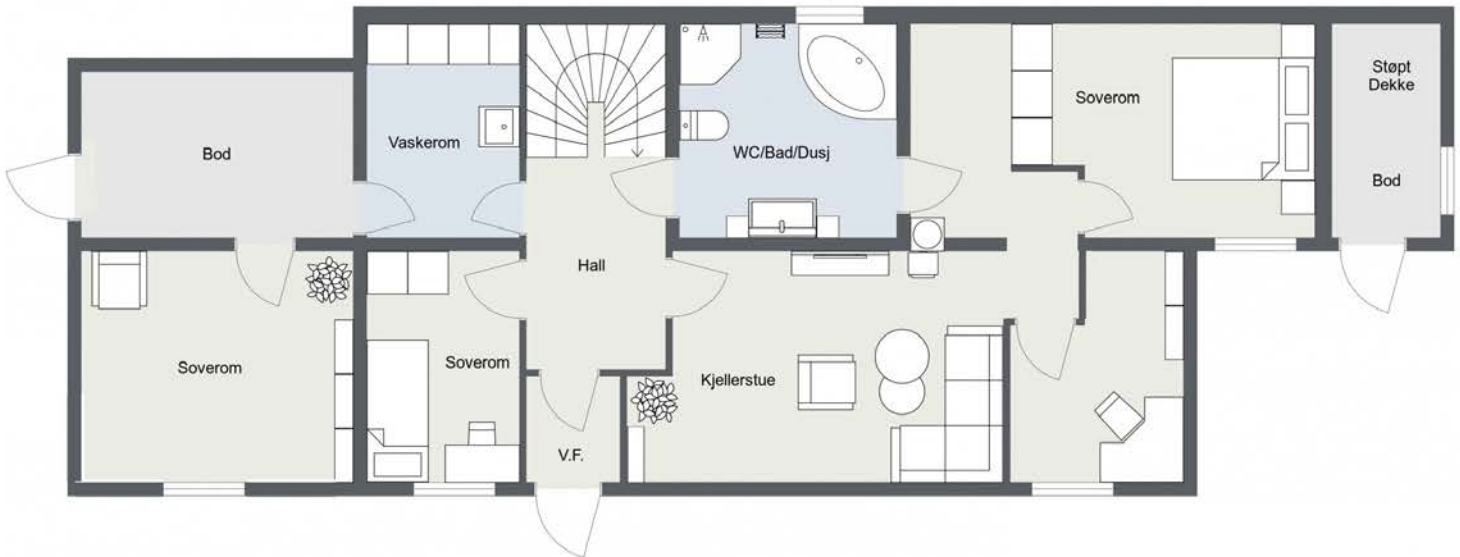








Underetasje.

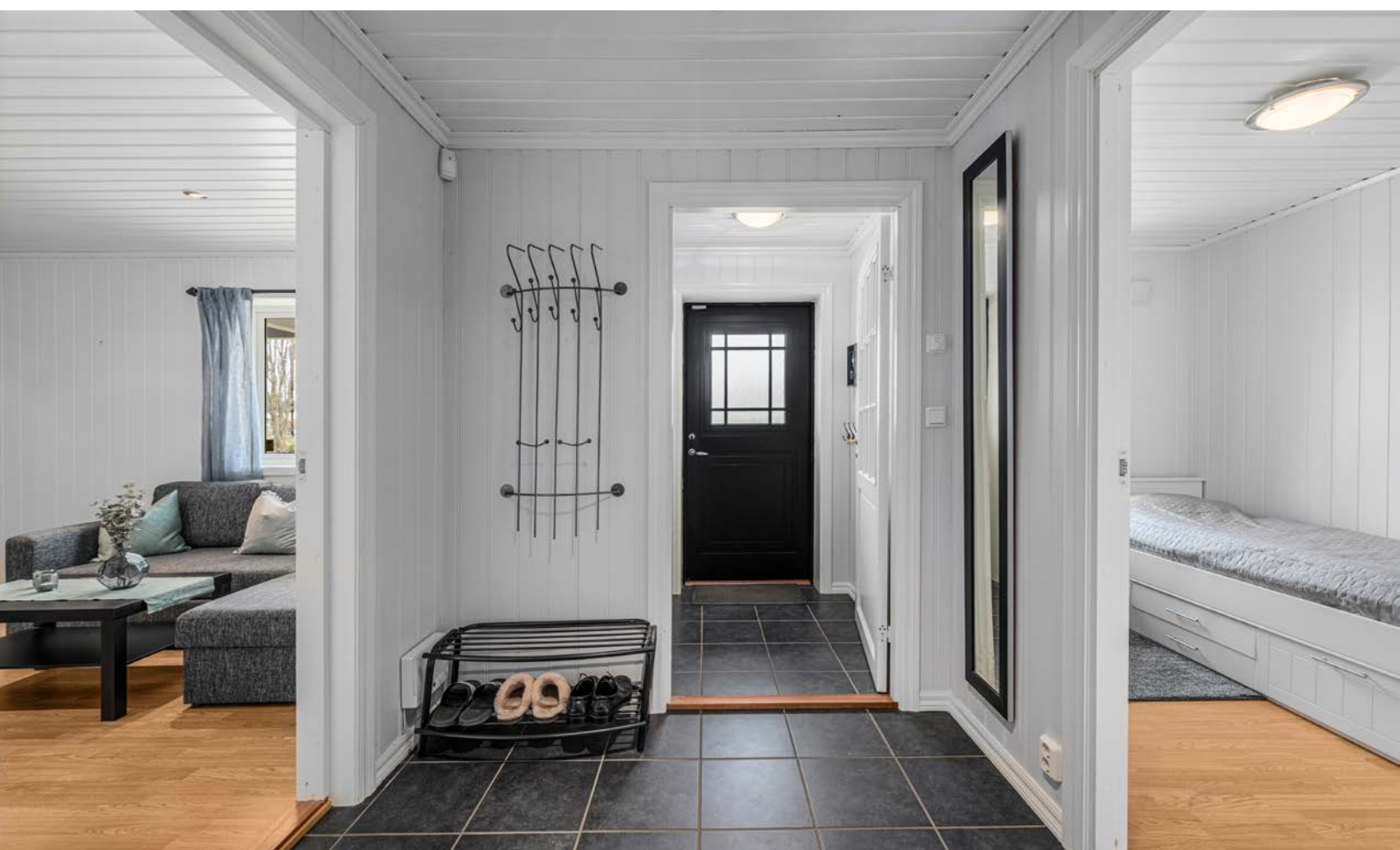
























Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Myrhusvegen 13, 2040 KLØFTA

🏠 ULLENSAKER kommune

gnr. 48, bnr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 02.04.2024

Rapportdato: 16.04.2024

Oppdragsnr.: 19291-1770

Referansenummer: DT1222

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 2006 iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1997 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon, og er jevnlig vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 og 3 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med teknet saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur i antatt Lecamur og støpt såle i betong.

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftninger av stein er påregnelig på sikt. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid.

Nedløp og renner fra byggeår. Det var oppholdsvær på befaringdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Liggende bordkledning fra byggeår. Panel fremstår som godt vedlikehold, tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje. Kommende utskiftninger av enkeltbord kan for øvrig ikke utelukkes på sikt. Ukjent utførelse på underliggende konstruksjoner.

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringdagen, men kommende lokale

utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr bør alltid vurderes på eldre takkonstruksjoner. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet var lagret med løssøre og inventar på befaringdagen. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt og dør på baksiden uten glass. Dører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 37 m². Rekkverkshøyde på ca. 90 cm. Trekonstruksjon med tiltenkt funksjon. Bygget på støpte pilarer. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon, men kommende lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt. Terrasse på baksiden av huset bygget direkte mot grunn på ca. 23 m². Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog noe skjevheter. Rekkverkshøyde på 100 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vegger: Malte flater og panelplater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringdagen.

Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selv bærende plater/tregulv med påliggende overflategulv.
Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringdagen.

Rom under terreng: Gulvet har beleg. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod/kjellerutgang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Malt tretrapp fra byggeår med lakkerte inntrinn. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikk malt profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad u.etg:

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp.

Vaskerom i u.etg:

Vaskerom fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppføring. Belegg på gulvet og malte plater på vegg. Utslagsvask og opplegg til vask og tørk. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til over 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad i 1.etg:

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. 0 % Fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Ikea kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integreert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Komfyrvakt bør opparbeides. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilspalter på vinduer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i u.etg. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednett er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringdagen.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringdagen. Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

Varmtvannsbereder ca. 300 L fra byggeår plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Varmepumpe fra ukjent årstall. Varmepumpe fremstår med tiltenkt funksjon og vurdert opp mot alder. Jevnlig service er anbefalt for god ivaretagelse. Ev.t kommende vedlikehold tilfaller ny eier.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i vindfang. Samsvarserklæring er fremlagt og ligger i sikringskap. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat fra 2024. Røykvarsler på batteri.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn: Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

Beskrivelse av eiendommen

Drenering: Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. drenerings tilstand videre under grunn. Synlig fuksikring på kontrollstedene. Drenering er i hovedsak vurdert opp mot alder og synlig fuksikring. Når dreneringen når en alder over 20 år kan ikke kommende lokale utbedringer eller vedlikehold utelukkes.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser foruten stedvis lokale riss. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Støpt såle fra byggeår til antatt faste masser. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Støttemur i stablestein fremstår med tiltenkt funksjon ut i fra visuell kontroll. Noe variasjoner ble registrert men støttemur fremstår som stabil på befaringdagen. Kommende vedlikehold av støttemur er påregnelig på generelt grunnlag. Ukjent utførelse på underliggende masser og oppbygging.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2006. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Utebod m/hundegård

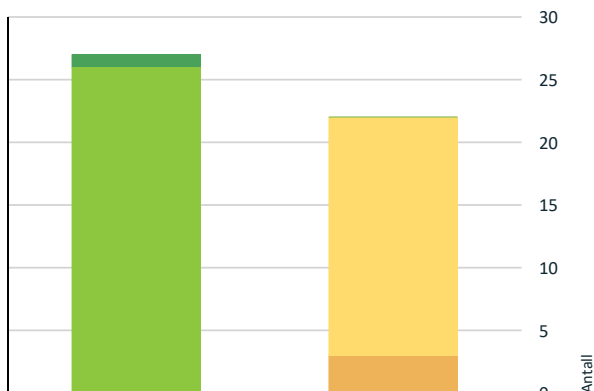
- Det foreligger ikke tegninger

Arealer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

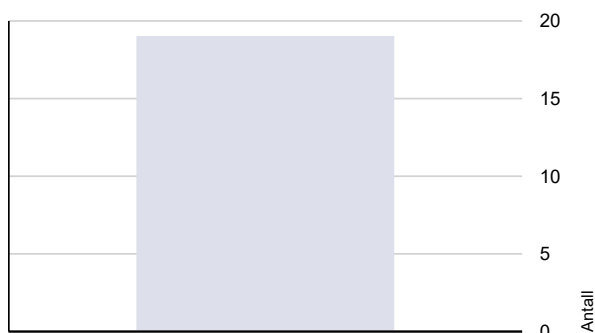
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > U. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > U. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > U. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > U. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



Besiktigelse av taktekke fra bakkeplan.



Besiktigelse av taktekke fra bakkeplan.

UTVENDIG

Takteking

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftinger av stein er påregnelig på sikt. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Besiktigelse av taktekke fra bakkeplan.



Besiktigelse av taktekke fra bakkeplan.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Nedløp og renner fra byggeår. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

1 TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Liggende bordkledning fra byggeår. Panel fremstår som godt vedlikehold, tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje. Kommende utskiftninger av enkeltbord kan for øvrig ikke utelukkes på sikt. Ukjent utførelse på underliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Minimalt med lufting.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

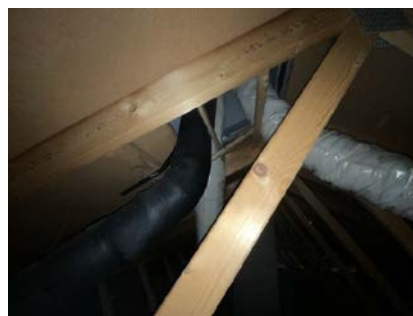
Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasje i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr bør alltid vurderes på eldre takkonstruksjoner. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet var lagret med løsøre og inventar på befaringsdagen. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Vurdering av avvik:

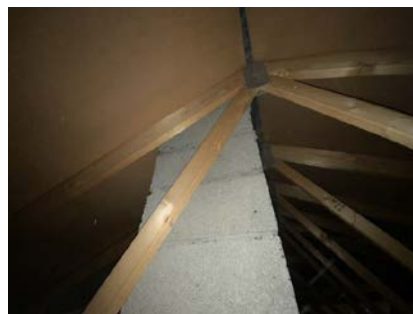
- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.



Generell besiktigelse.



Kontroll rundt rørgjennomføringer.



1 TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Dører

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Dører - 2

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt og dør på baksiden uten glass. Dører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 37 m². Rekkverkshøyde på ca. 90 cm. Trekonstruksjon med tiltenkt funksjon. Bygget på støpte pilarer. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon, men kommende lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse på baksiden av huset bygget direkte mot grunn på ca. 23 m². Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog noe skjevheter. Rekkverkshøyde på 100 cm.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater og panelplater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringdagen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selvberende plater/tregulv med påliggende overflategulv. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG 2 Radon

Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feiveesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringdagen.



Besiktigelse av ildsted.

Tilstandsrapport



Besiktigelse av ildsted.

1 TG 1 Rom Under Terreng

Gulvet har belegg. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod/kjellerutgang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

1 TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeår med lakkerte inntrinn. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

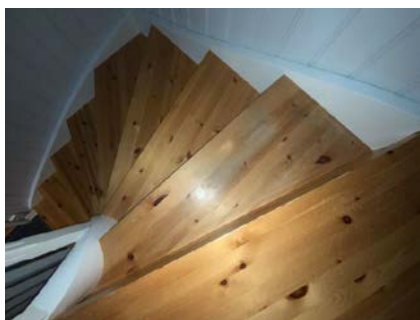
Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalt profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.



U. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ukjent tetteskjikt. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltent fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av sluk.



Begrenset tilkomst til sluk under badekar.

U. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lekkasjespalte på innebygget sisterner bør opparbeides.

U. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

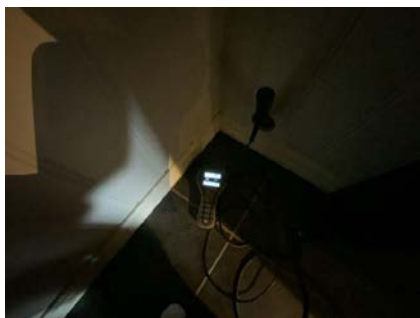
Det er mekanisk avtrekk.

U. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp.

Tilstandsrapport



Utført hulltaking under trapp.

U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppføring. Belegg på gulvet og malte plater på vegg. Utslagsvask og opplegg til vask og tørk.



U. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panelplater på vegg. Taket har himlingsplater.

U. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til over 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av sluk.

U. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

U. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

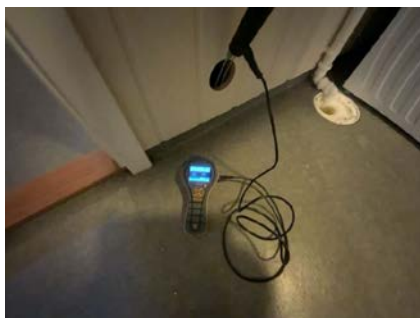
Det er mekanisk avtrekk.

U. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Utført hulltaking på vaskerom.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etg:

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med normal brukslitasje og tiltenkt funksjon.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent tettesjikt. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

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

Det oppfordres til fortsatt bruk v dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lekkasjespalte på innebygget sistene bør opparbeides.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

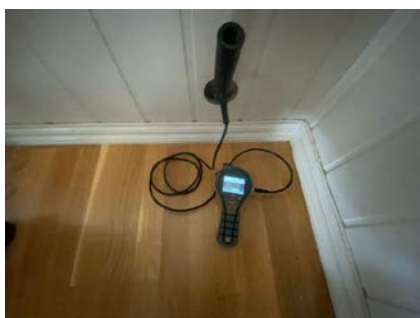
TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. 0 % Fukt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Komfyrvakt bør opparbeides.

Vurdering av avvik:

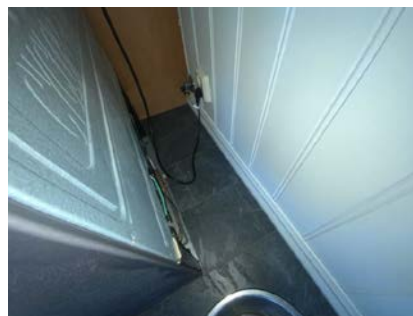
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noe synlig slitasje på fronter

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe synlig slitasje på fronter.



1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilspalter på vinduer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i u.etg. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.
Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad.
Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

1 TG 2 Ventilasjon

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende ventilering bør ventil/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 300 L fra byggeår plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Besiktigelse av bereder.

1 TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe fra ukjent årstall. Varmepumpe fremstår med tiltenkt funksjon og vurdert opp mot alder. Jevnlige service er anbefalt for god ivaretagelse. Ev.t kommende vedlikehold tilfaller ny eier.



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i vindfang. Samsvarserklæring er fremlagt og ligger i sikringsskap. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.

Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja iht. opplysninger fra samsvarserklæringen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Varmekabel på badet i u.etg ble lokal utbedret i ca. 2010. Firma M-tek.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei iht. eiers opplysninger.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det oppfordres til el-kontroll på generelt grunnlag for faktisk tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TGO Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat fra 2024. Røykvarsler på batteri.

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn: Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

1 TG 1 Drenering

Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Synlig fuktsikring på kontrollstedene. Drenering er i hovedsak vurdert opp mot alder og synlig fuktsikring. Når dreneringen når en alder over 20 år kan ikke kommende lokale utbedringer eller vedlikehold utelukkes.



Kontroll av drenering/fuktsikring.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser foruten stedvis lokale riss. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Støpt såle fra byggeår til antatt faste masser. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

1 TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur i stablestein fremstår med tiltenkt funksjon ut i fra visuell kontroll. Noe variasjoner ble registrert men støttemur fremstår som stabil på befaringsdagen. Kommende vedlikehold av støttemur er påregnelig på generelt grunnlag. Ukjent utførelse på underliggende masser og oppbygging.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende rekkverk på deler av muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk bør opparbeides for god sikring av fallhøyder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Besiktigelse av støttemur.



Rekkverk bør opparbeides for sikring av fallhøyder.

1 TG 2 Terrengforhold

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2006.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige
vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2006.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering

Byggeår

2007

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygning med støpt såle til antatt faste masser. Yttervegger i reisverk bekledd med panel samt pusset mur. Tekket saltak. Leddet porter med elektriske porteråpnere. Bygget fremstår med tiltenkt funksjon, men er ikke vurdert utover nevnte beskrivelser. Noe riss i såle og løs murpuss.

Utebod m/hundegård

**Anvendelse**

Lagring og plassering av husdyr.

Byggeår

0

Kommentar

Byggeår er ukjent

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U. Etasje	109	5		114			114
1. Etasje	96			96			96
SUM	205	5					210
SUM BRA	210						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. Etasje	Vindfang , Kjellerstue , Soverom , Bod , Bad , Vaskerom , Hobbyrom , Hall , Soverom 2, Kontor	Utebod	
1. Etasje	Vindfang , Hall , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad		

Kommentar

Kjeller: Innvendig romhøyde på opptil 2,37 meter i kjellerstue.
1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,43 meter i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Bakkeplan		44		44			44
SUM		44					44
SUM BRA	44						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Utebod m/hundegård

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Bakkeplan		8		8			8
SUM		8					8
SUM BRA	8						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan		Bod	

Kommentar

Hundegård på 12 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2024	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Morten Bøhm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	48	39		0	1012.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Myrhusvegen 13

Hjemmelshaver

Bøhm Morten

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. plen, beplantning og singlet gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1647642			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2024		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DT1222>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205240041	
Selger 1 navn	
Morten Bøhm	
Gateadresse	
Myrhusvegen 13	
Poststed	Postnr
KLØFTA	2040
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	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	1647642

Document reference: 1205240041

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

Initialer selger: MB

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ansvar av bygging av huset i 2005/2006
Arbeid utført av	Br Litzheim

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Ny bygg
-------------	---------

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Sprekker i leca vegg i garasjen . Nederst ved plata /sålen
-------------	--

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	Br litzheim ansvar under bygging av huset
Arbeid utført av	Br litzheim

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ansvarlig under bygging av huset

Arbeid utført av

Br litzheim

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Deler utkjøring vei til myrhusvegen med naboen

Document reference: 1205240041

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Bøhm	6e7820ac495727e52499e1 63433d3f2cc0602970	05.03.2024 19:08:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240041

- 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>

Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
7661036

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
.04.03.2024.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 48 BNR: 39 SNR:

Forespørsel datert: 01.03.2024.

Eiendom

- Oppgitt areal i matrikkelen 1012,4 m². Snr. har en andel på i sameie.

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

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

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

PLANSTATUS:

- Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan for «Borgen B4» m/best. vedtatt 18.11.2014.

Endringer:.

- Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Borgen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 05.12.2011.

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 checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2024 er kr. 24784,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2005.

Garasje byggemeldt 2007.
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

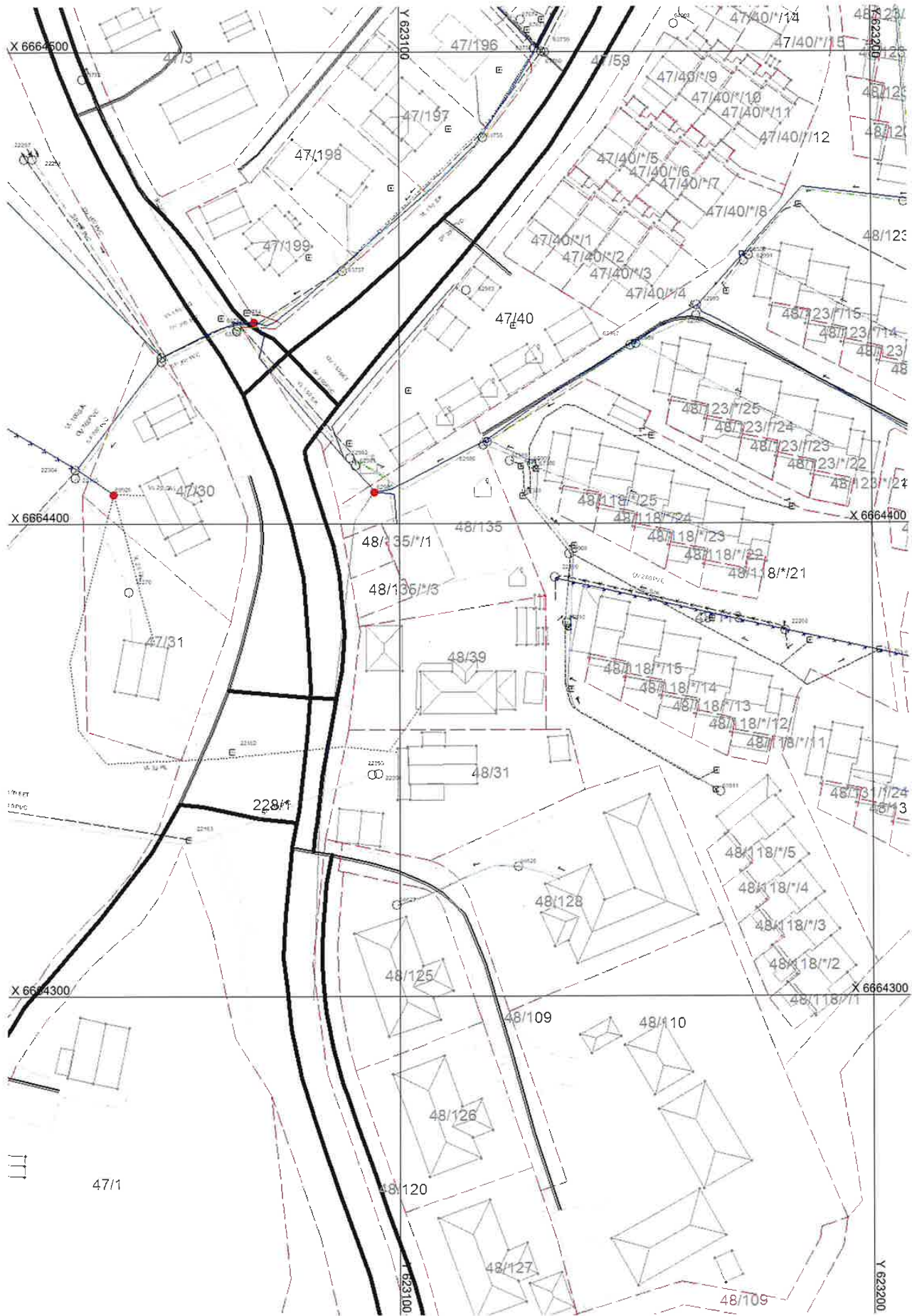
ANDRE MERKNADER:

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

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





Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 48
Bruksnummer: 39
Utskriftsdato/klokkeslett: 04.03.2024 kl. 08:45
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune



Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhets

Matrikkelenhetsstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: TREKANTEN
 Etableringsdato: 01.09.1978
 Skyld: 0,01
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
 Beregna areal for 48 / 39
 Areal Kommentar
 1 012,4 m2

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		170474	BØHM MORTEN		MYRHUSVEGEN 13 2040 KLØFTA	1 / 1

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6664371	623110		1 012,4 m2	(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenhetsen er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annens referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2024				Tinglyst		01.01.2024			smatmynd 01.01.2024
Omnummerering							Omnummerert til: Omnummerert fra:	3209 - 48/39 3033 - 48/39				
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020			smatmynd 01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til: Omnummerert fra:	3033 - 48/39 0235 - 48/39				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Grensejustering Grensejustering	21.11.2006 174/06	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0235 - 48/2 0235 - 48/39		sma Arealendring -105 105

Skylddeling Skylddeling	01.09.1978	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0235 - 48/2 0235 - 48/39		Arealendring -759,2 759,2
----------------------------	------------	------------------------------	---	--	---------------------------------

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	17.02.2021 20/17784	Rolle Berørt Berørt Berørt Berørt	Matrikkelenhet 3033 - 47/40 3033 - 48/39 3033 - 48/135 3033 - 228/1		brudterj 17.02.2021 Arealendring 0 0 0 0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	03.05.2017	Tinglyst	11.05.2017	brudterj	03.05.2017
Oppmålingsforretning	17/1474	Rolle	Matrikkelenhets	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 48/118	-1 193,1	
		Mottaker	0235 - 48/135	1 193,1	
		Berørt	0235 - 47/40	0	
		Berørt	0235 - 48/39	0	
		Berørt	0235 - 48/123	0	
		Berørt	0235 - 228/1	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	26.03.2014	Tinglyst	09.04.2014	0235mas	02.04.2014
Oppmålingsforretning	2013/6309	Rolle	Matrikkelenhets	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 48/2	-26 938,6	
		Mottaker	0235 - 48/118	26 938,6	
	28/2014	Berørt	0235 - 48/10	0	
		Berørt	0235 - 47/40	0	
		Berørt	0235 - 47/132	0	
		Berørt	0235 - 48/7	0	
		Berørt	0235 - 48/31	0	
		Berørt	0235 - 48/33	0	
		Berørt	0235 - 48/38	0	
		Berørt	0235 - 48/39	0	
		Berørt	0235 - 48/44	0	
		Berørt	0235 - 48/65	0	
		Berørt	0235 - 48/109	0	
		Berørt	0235 - 48/110	0	
		Berørt	0235 - 48/116	0	
		Berørt	0235 - 228/1	0	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	26.03.2014				0235mas	02.04.2014
Oppmålingsforretning	2013/6309				Arealendring	0
	28/2014				0235 - 48/10	0
					0235 - 48/2	0
					0235 - 48/7	0
					0235 - 48/31	0
					0235 - 48/38	0
					0235 - 48/39	0
					0235 - 48/44	0
					0235 - 48/109	0
					0235 - 48/110	0

Adresser

Adresstype
Adressenavn
Adressetilleggsnavn

Adressekode
Kildekode
Koordinat

Adressenr
Koordinat
syst.

Nord

Øst

Kretser

Atkomstpunkt

Nei

Grunnkrets: 0302 Borgen
Stemmekrets: 10 Borgen
Kirkesokn: 02070101 Ullensaker
Postnr.område: 2040 KLØFTA
Tettsted: 657 Borgen

EUREF89 UTM Sone 32
6664370 623110

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 23 438 917
Løpenr: 23 445 328
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6664365 Øst: 623116
 Bygningsendringstype: Enebolig
 Bygningstype: Enebolig
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder: Elektrisitet
 Biobrensel
 Oppvarming: Elektrisk
 Annen oppvarming

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	95	0	95	0	0	0	0	0
U01	0	123	0	123	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
8075 Myrhusvegen 13	H0101	Bolig	218	7	Kjøkken	2	2	48/39

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BRØDR.LITZHEIM AS		

Bygningsnr: 23 445 328
Løpenr: 23 445 328
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6664370 Øst: 623097
 Bygningsendringstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder: Elektrisk
 Oppvarming: Annen oppvarming

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	48	48	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
			218	7	Kjøkken	2	2	48/39

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 218
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 218
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 1
Ant. etasjer: 2
Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Avløp: Offentlig kloakk
Har heis: Nei

Datoer

Dato	Event
18.02.2006	Rammetillatelse:
18.02.2006	Igangsettningstillatelse:
21.12.2006	Tatt i bruk:
	Midlertidig brukstillatelse:
	Ferdigattest:

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhetsnummer		0	0		0	0	48/39

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

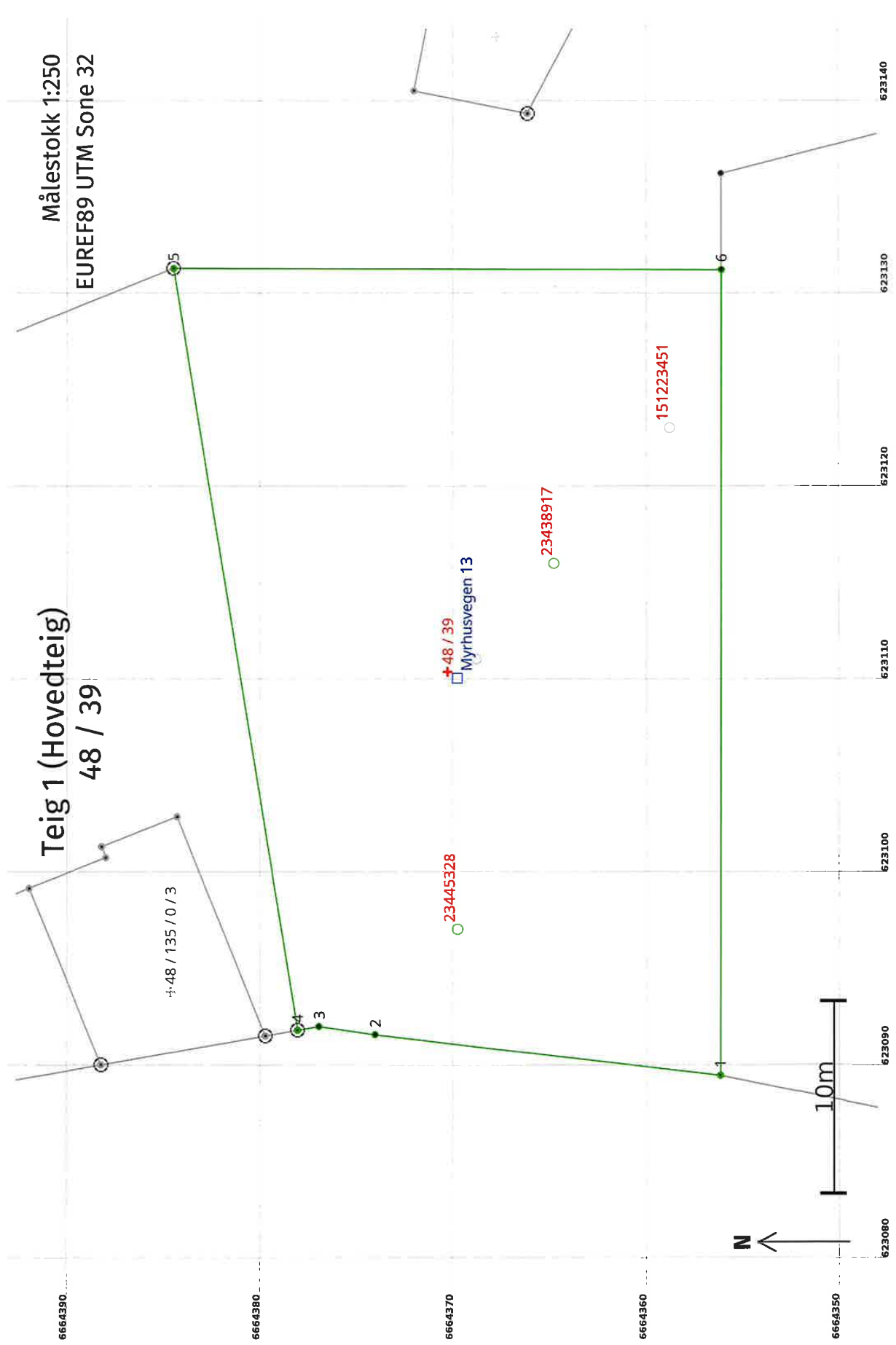
Bygningsnr:	151 223 443	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	31	Ant. etasjer:	1	Rammetillettelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:	
	Nord: 6664369 Øst: 623111	Bruksareal totalt:	31	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bygning revet/brent	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	
Energikilder:		Alternativt areal:	0				
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0				

Etasjer								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal
H01	1	31	0	31	0	0	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	0	0		0	0	48/39

Bygningsnr:	151 223 451	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillettelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:	
	Nord: 6664359 Øst: 623123	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bygning revet/brent	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	
Energikilder:		Alternativt areal:	0				
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0				

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhetsnummer		0	0		0	0	48/39



Areal og koordinater

Arealmerknad: 1 012,4

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6664371

Øst: 623110

Grensepunkt / Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
			Lengde (m)	Linjeinformasjon			
1	6664356,39	623089,44	18,00	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	10	
2	6664374,26	623091,56	2,92	Umerket	10 Terrengmålt	10	
3	6664377,15	623091,98	1,10	Umerket	10 Terrengmålt	10	
4	6664378,23	623091,79	39,97	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
5	6664384,69	623131,23	28,38	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
6	6664356,31	623131,16	41,72	Umerket	10 Terrengmålt	10	

**ULLENSAKER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
DETALJREGULERINGSPLAN FOR BORGEN – B4
GNR/BNR 48/118 m.fl.**

Arkivopplysninger:

PlanID: 0235369
Saksbehandler: Vidar Iversen
Arkivsak:

Plankart

Datert: 01.09.2014
Rev.A: 18.11.2014

Bestemmelser

Datert: 01.09.2014
Rev. A: 18.11.2014

Planbeskrivelse

Datert: 01.09.2014

KOMMUNESTYRETS VEDTAK:

Saksnr.:
Møtedato:

Kommunestyrets vedtak bekreftes:



ordfører

Ullensaker kommune
Ordfører

Området reguleres til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)
 - Boligbebyggelse – frittliggende boligbebyggelse (BF1-2)
 - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK3)
 - Energianlegg – nettstasjon (o_N)
 - Lekeplass (f_L1-5)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr.2)
 - Kjøreveg (o_K1, f_K2-6)
 - Fortau (o_F)
 - Gang-/sykkelveg (o_GS1-2)
 - Annen veggrunn, grøntareal (o_Avg)
 - Holdeplass (o_H1-2)
 - Parkeringsplasser på terreng (f_P)

3. Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr.3)
 - Grønnstruktur – turdrag (o_T)

Området reguleres til følgende hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringssone frisikt

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

§ 1.1 Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 1.2 Grenseverdier for støy:

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, legges til grunn for alle tiltak i området.

§ 1.3 Automatisk fredete kulturminner:

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Akershus fylkeskommunes kulturminneavdeling, jf. Lov om kulturminner §8, annet ledd.

§ 1.4 Byggegrenser

- Der byggegrenser ikke er vist, gjelder byggegrense i formålsgrense.

§ 1.5 Vann og avløp

- Overvann inkludert takvann og drenevann skal tas hånd om på egen eiendom, i henhold til prinsipper for lokal overvannshåndtering.
- Detaljplaner for vann- og avløpsanlegg samt for overvannshåndtering skal godkjennes av VARV-enheten, og senest i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

§ 1.6 Renovasjon

- Det skal legges til rette for en renovasjonsordning for husholdningene i henhold til kommunens renovasjonsforskrift og utarbeides en detaljert plan for løsningen. Planen skal godkjennes av VARV-enheten og senest i forbindelse med søknad om rammetillatelse.
- Områdene BK1-1, 1-2, 1-3 og BK3 skal ha felles renovasjon innenfor sitt område og omkringliggende områder skal ha privat renovasjon.

§ 1.7 Plankrav

- Byggeplaner for offentlig veganlegg skal godkjennes av rette vegmyndighet. Veganlegg skal utformes i hht. Kommunens vegnorm/vegvesenets håndbok 017 «Veg- og gateutforming» og veganlegg skal opparbeides i hht. Håndbok 018 «Vegbygging».

§ 2 AREALFORMÅL (pbl § 12-5)

§ 2.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1- BF2)

- Innenfor BF tillates det oppført frittliggende enebolig, enebolig med sekundærleilighet og tomannsbolig.
- Prosent bebygd areal skal ikke overstige %BYA = 30 % av tomtens nettoareal.
- Bebyggelsen tillates oppført med maksimal møne-/gesimshøyde på 9,0/6,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
Takopplett/arker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde inngår ikke i beregning av møne-/gesimshøyde.
- Minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet skal være 80 m2.
- Bebyggelsen skal ha tak med vinkel mellom 0-45 grader.
- Parkeringsdekning: Det skal avsettes min. 2,0 p-plasser pr. boenhet på egen tomt. Ved oppføring av bolig med sekundærleilighet skal det i tillegg avsettes 1,0 plasser for denne.

§ 2.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1- BK3)

- Innenfor felt BK1-3 tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse.
- Prosent bebygd areal for de ulike delfelt skal ikke overstige følgende %-BYA :
Felt BK1-1: %-BYA = 35 %
Felt BK1-2: %-BYA = 40 %
Felt BK1-3: %-BYA = 35 %
Felt BK2: %-BYA = 35 %
Felt BK3: %-BYA = 35 %

Parkering er avsatt som eget formål og er ikke medregnet i %-BYA.

- Bebyggelse tillates oppført med maksimal møne-/gesimshøyde 9,7/8,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet skal være 80 m2.
- Krav til parkeringsdekning:
Det skal avsettes min. 1,7 p-plasser pr. boenhet.
Min. 1,0 av plassene pr. boenhet skal være overdekket.
Min. 5% av avsatte parkeringsplasser skal være HC-plasser.
Det skal etableres min. 4,0 p-plasser med lademuligheter for el-biler.

For BK1 løses parkering innenfor formålsområde avsatt til felles parkering (f_P). HC-plasser tillates etablert innenfor BK1-1,2,3. Avsatt areal til parkering innenfor BK1-1,2,3 skal i så fall inngå i grunnlag for tillatt BYA.

- Innenfor BK2 og BK3 tillates alternativt oppført frittliggende småhusbebyggelse i henhold til føringer under § 2.1.

§ 2.3 Energianlegg – nettstasjon (o_N)

- Området skal inneholde ny nettstasjon.

§ 2.4 Lekeplass (f_L1-5)

- Lekeplasser skal være felles for og betjene BK1-1,2,3.
- Opparbeidelse av lekeplasser (terrengforming) skal gjøres i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 2.5 Kjøreveg (o_K1, f_K2-6)

- o_K1: Området inneholder eksisterende, offentlig kjøreveg.
- f_K2: Formål omfatter internvei gjennom BK1, som skal sikre adkomst til BK3. Veien skal være felles for BK1. BK3 gis tinglyst rettighet til adkomst via f_K2.
- f_K3: Formål omfatter felles avkjørselsveg for BF2.
- f_K4: Formål omfatter felles avkjørselsveg for BK1.
- f_K5: Formål omfatter felles avkjørselsveg for BK2.
- f_K6: Formål omfatter felles avkjørselsveg for BF1.

§ 2.6 Fortau (o_F)

- Formål tilrettelegger for fortau langs Myrhusvegen.

§ 2.7 Gang-/sykkelveg (o_GS1-2)

- o_GS1: Formål tilrettelegger for gang-/sykkelveg langs Myrhusvegen.
- o_GS2: Formål tilrettelegger for gang-/sykkelveg langs Karistadvegen/ Børgevegen.

§ 2.8 Annen veggrun – grøntareal (o_Avg)

- Områder inneholder offentlig grøntareal (grøft, snøopplag).

§ 2.9 Holdeplass (o_H1-2)

- Områder inneholder eksisterende bussholdeplasser.

§ 2.10 Parkeringsplasser på terreng (f_P)

- Området skal inneholde parkering for beboere og gjester innenfor felt BK1-1,2,3 i henhold til krav til parkeringsdekning under §2.2.
- Områdene tillates bebygd med garasjer/carporter og boder. Disse tillates etablert med avstand min. 2,0 meter til nabogrense.
- Det tillates etablert felles renovasjonsløsninger for BK1-1,2,3 innenfor f_P.

§ 2.11 Grønnstruktur – turdrag (o_T)

- Område o_T skal sikre allment tilgjengelig gangforbindelse.

§ 3 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

§ 3.1 Sikringssone – frisikt

Innenfor området tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibaner. Enkelte oppstammede trær uten grener eller løvverk i høyde opp til 3,0 meter over tilstøtende veibaner kan tillates.

§ 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 4.1 Før ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse for det enkelte hus gis, skal en tilhørende parkeringsplass pr. boenhet være ferdigstilt og naturlig tilhørende lekeplass slik angitt i §4.2 være opparbeidet.

Ved ferdigstilling i vinterhalvåret, skal uteområdene ferdigstilles senest påfølgende uke 28.

§ 4.2 Lekeplasser:

f_L1 skal ferdigstilles samtidig med første brukstillatelse for BK1-1.
f_L2 skal ferdigstilles samtidig med første brukstillatelse for BK1-2.

f_L3-5 skal ferdigstilles samtidig med første brukstillatelse for BK1-3.

§ 4.3 Gang-/sykkelvei og fortau:

o_GS1 og o_F skal ferdigstilles samtidig med første brukstillatelse for BK1-3.

§ 4.4 Høyspentledning:

Eks. høyspentlinje skal legges ned som jordkabel gjennom planområdet samtidig med første brukstillatelse for BK1-3.

§ 4.5 VA-anlegg skal være godkjent som driftsklare senest i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse for det byggetrinnet VA-anlegget skal betjene.



Brødr Litzheim A/S
Bjørkelangen
1940 BJØRKELANGEN

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2006/3171-6

Deres ref:
Tom Litzheim

Dato
21.12.2006

FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningsloven § 99

GNR/BNR/FNR/SNR:	48/39//
Tiltakets art:	Nytt bygg
Byggets/anleggets art:	Enebolig
Byggested:	Myrhusvegen 13 - 2040 Kløfta

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 20.12.2006 ; 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.

Ivar Sammerud
bygningssjef
Direkte telefonnr: 66108270

Kopi:
Line Sevalstad og Morten Bøhm

Kommunedelplan for Borgen, Ullensaker kommune

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av Kommunestyret 5.12.2011, sak 135/1.1 Sist justert i henhold til vedtak av kommuneplanen 7.9.2015 (sak 49/15) den 15.2.2016.

§ 1 Hensikten med planen

1.1 Planens intensjon

Kommunedelplanen skal fastsette og styrke tettstedet Borgen med tanke på en bærekraftig utvikling. Fremtidig utbygging skal skje innenfor denne planens byggesone eller på fjellgrunn. Borgen skal være et kompakt tettsted. De store sammenhengende jordbruksarealene skal bevares i et langsiktig perspektiv.

1.2 Planens rettsvirkning

Arealbruken innenfor planens avgrensning er bindende jfr. pbl. kap. 12. Kommunedelplanen skal gjelde foran tidligere kommuneplan, regulerings- og bebyggelsesplaner der det er motstrid. Eksisterende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som er en detaljering av kommunedelplanens arealbruk, skal fortsatt gjelde. Det er krav om regulering der eldre reguleringsplaner er i motstrid med denne planen, jf. plan- og bygningslovens § 12-1.

Reguleringsplan for barnehage Borgen øst, vedtatt 31.1.2005 (id 242), skal fortsatt gjelde.

§ 2 Plankrav og generelle krav til dokumentasjon

*2.1 Områder med marine avsetninger**

*2.2 Eksisterende byggeområder***

2.3 Fremtidige byggeområder

For nye fremtidige byggeområder kan tiltak etter pbl. § 20-1 ikke skje før området inngår i vedtatt reguleringsplan, fortrinnsvis detaljregulering jf. pbl. § 11-9, nr. 4. jf. § 12-1. Tilliggende veg og tilhørende uteoppholdsarealer skal inngå i planen. Reguleringen av byggeområder skal gis en avgrensning slik at viktige sammenhenger avklares, som forhold til nabobebyggelse, grønnstruktur, trafikk og adkomstforhold, gang og sykkelveger med mer. Kommunen vil i hvert enkelt tilfelle avklare hvor stort område reguleringsplanen skal omfatte.

§ 3 Støy***

§ 4 Energi

Pbl. § 11-9, 3.

* Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §2.4 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

** Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §3.2.1 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015

*** Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §7 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. Sammen med reguleringsforslag og byggesøknad, skal det framlegges dokumentasjon som viser utbyggingens effekt- og energibudsjett. Det skal gjøres rede for alternative energikilder.

I nye bolig- og næringsområder skal det tilrettelegges med tanke på tilknytning til vannbåren varme, jf § 11-9 nr. 3. Ved en framtidig etablering av nær-/fjernvarmenett skal nye og eksisterende bygninger knyttes til. Tilknytningsplikten gjelder utbyggingsområder sentralt på Borgen dvs. områdene B1 og B4 langs Myrhusvegen (Borgenbråtan/Sagtomta og tilgrensende områder i sør/sørøst), og B5 (boligområdene sørøst for skolen) jfr. § 27-5.

Etablering av teknisk infrastruktur innen de enkelte utbyggingsområder sikres via reguleringsbestemmelser eventuelt supplert med utbyggingsavtaler.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

Pbl. § 11-9, 3 og 4.

5.1 Teknisk infrastruktur m.m.

Byggeområder som inneholder bolig- eller næringsformål kan bygges ut når teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, veg, herunder gang- og sykkelveg, grønnstruktur og lekearealer er etablert i tilknytning til utbyggingsområder/tomter.

Grønnstrukturen i/langs veger skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg.

Boligområdene på B1-Borgenbråtan og B4- Sagtomta kan ikke bygges ut før det er etablert gang/sykkelveg langs Myrhusvegen fra kryss Myrhusveg/Karlstadveg til kryss Myrhusveg/Gamle Kongsvingerveg.

Boligområdet B6- Borgen nord kan ikke bygges ut før vegutløsning via Borgen Vest er bygd ut.

Før igangsettingstillatelse kan gis for BA3, skal gang/sykkelveg langs Gamle Kongsvingerveg fra innkjøringen til Borgen skole/idrettsplassen syd for Kongsvingervegen og fram til krysset ved Borgen lille (BA3, butikken) være etablert.*

5.2 Utomhusplan

Før det gis igangsettingstillatelse skal det lages en utomhusplan som viser organisering og innhold av de ubebygde delene av utbyggingsområdet.

Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med boliger.

Det vises til presiseringer i retningslinjene.

§ 6 Stedsutvikling, estetikk og universell utforming

Pbl. § 11-9, 6.

Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning. Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som den skal tilpasses eksisterende bebyggelses materialbruk og takvinkel.

* Endret i samsvar med §11.9 i bestemmelsene til kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

For alle tiltak innen BA3 skal det tas særlig hensyn til kulturlandskapet og tilpasning til tilgrensende bebyggelse i utforming, volum og fargevalg.

Låvebygningene innenfor områder avsatt til utbygging (Borgen Lille, Snekkerstua, Lyshaug, Borgenbråtan) skal søkes bevart i form og uttrykk. Ved eventuell ny bruk kan bygningene endres, men dette skal skje slik at preget fortsatt ivaretas.

Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind og lys med videre.

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak og uteoppholdsarealer skal det sikres universell utforming. Boliger skal utformes i forhold til tilgjengelighet der alle hovedfunksjoner skal være på et plan.

§ 7 Bebyggelse og anlegg

Virksomheter som kan medføre særlig sjenanse tillates ikke i eller tett ved bygning til boligformål. Tilsvarende gjelder for bruksendring fra næring til boligformål der sjenerende virksomheter er etablert.

7.1 Boligbebyggelse

Pbl. § 11-9, 7

Boligområdet B1-Borgenbråtan (langs Myrhusvegen, nord for Karlstadvegen)

Det skal oppføres eneboliger. Maks tillatt utnyttelsesgrad settes til BYA=25 %. Siktlinjer mot vest, i retning kirken, skal sikres.

Boligområdet B4 ved Sagtomta (langs Myrhusvegen, sør for Karlstadvegen)

Det kreves en samlet reguleringsplan for boligområdet. Siktlinjer mot vest, i retning kirken, og trase for skiløype skal sikres. Maks tillatt utnyttelsesgrad settes til BYA=35 %.

Boligområdet B5 sørøst for skolen

Det skal oppføres eneboliger. Maks tillatt utnyttelsesgrad settes til BYA=25 %.

Boligområde B6 "Borgen nord" (sør for Stordammen)

Det skal oppføres eneboliger. Maks tillatt utnyttelsesgrad settes til BYA=25 %.

Adkomst til området må løses fra vest, gjennom området "Borgen Vest".

Sti gjennom området mot Stordammen og kolle i øst skal hensyntas i reguleringsplanen.

Tilsvarende skal hensynet til utbyggingens silhuettvirkning (åskammen) ivaretas.

7.2 Kombinert bebyggelse og anlegg

Innenfor formålet kan det etableres bolig, forretning, kontor, lettindustri, tjenesteyting og lager.

Området BA1 og BA2

Det kan oppføres bebyggelse med inntil 2,5 etasjer med mønehøyde inntil 9 m.

Området BA3, (Butikk-tomta)

Første etasje av bygningen skal ha lokaler for nærbutikk (matvarer) med maksimalt bruksareal på 2000 m². I øvrige etasjer tillates boliger og kontor. Utnyttelsesgrad fastsettes i detaljregulering. Det kan oppføres bebyggelse med inntil 3,5 etasjer med mønehøyde inntil 13 m.

7.4 Bebyggelse for tjenesteyting (Undervisning)

Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres skole og barnehage. Det kreves en samlet reguleringsplan som også viser adkomstløsning for barnehage og skole. Behov for utbedringstiltak i krysset mellom Gamle Kongsvingerveg og adkomsten til hhv. skole og idrettsplass skal vurderes og ivaretas. Det skal sikres gode interne gang/sykkelvegforbindelser mellom barnehage, skole og boligområdene.

7.5 Krav til infrastruktur

Pbl. § 11-9, nr. 3 og nr. 4.

Vann og avløp til/fra bebyggelsen forutsettes tilkoblet det eksisterende kommunale VA- nettet på Borgen.

Alle husholdninger skal delta i kommunens renovasjonsordning, adkomstveger for renovatør skal utformes i hht kommunens renovasjonsforskrift og øvrige krav for vegstandard. Næringsdrivende skal ha egen renovasjonsordning separat fra kommunens ordning.

Veger skal utformes i hht Statens Vegvesens Håndbok 0-17.

7.6 Parkering

Pbl. § 11-9, nr. 5

Nødvendige større parkeringsanlegg på markplan skal plasseres tilbaketrukket, fortrinnsvis bak bebyggelsen. Oppstillingsplasser for sykler og motorsykler avsettes på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter.

Følgende parkeringsnormer gjelder for næringsbebyggelse: 1 p-plass pr 40 kvm forretning, 1 p-plass pr 60 kvm kontor, 1 p-plass pr 100 kvm lager, 0,2 p-plasser pr. sete i forsamlings-lokale/møterom. For boligbebyggelse er kravet 2 p-plasser pr. boenhet.

Krav til sykkelparkering (motersykkel) er 2 plasser pr. 60 kvm bruksareal.

5-10 % av p-plasser ved publikumsbygg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

7.7 Utearealer

Pbl. § 11-9, 5.

Det skal settes av minst 80 m² per boenhet til uteoppholdsareal. Det skal lages en illustrasjonsplan som viser lekearealene.

Lekearealer skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, forurensning og støy. Arealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

Universell utforming skal legges til grunn ved planlegging av arealer til dette formålet.

Lekearealene skal utformes variert og gi en utfordring til barn i alle aldre.

Arealer og lekeplasser skal utformes i samsvar med til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrift. Arealene skal lokaliseres slik at barn og voksne kan ferdes trygt mellom uteareal og egen bolig.

Lekeplasser skal ikke plasseres i eller inntil byggegrense for høyspent kraftledning. Trafokiosker skal ikke plasseres på eller nær ved områder avsatt til lekearealer. Lekeplasser skal ikke plasseres i nærhet av renovasjon.

7.8 Publikumsbygg

Områdene skal utformes i henhold til Ullensaker kommunes vegleder for publikumsbygg.

§ 8 Grønnstruktur

Pbl. § 11-9, 6.

8.1 Generell bestemmelse

Viktige grønnstrukturforbindelser skal bevares eller erstattes med arealer av tilsvarende karakter. Eksisterende vegetasjon, særlig større trær, bør bevares i den grad det er mulig.

8.2 Vegetasjonsbuffer

For nye utbyggingsfelt skal det sikres en vegetasjonsbuffer mot tilstøtende områder.

8.3 Friluftsområder

Det skal sikres gode forbindelser til friluftsområdene.

8.4 Friområder – inne i bebyggelsen

Friområdene skal være allment tilgjengelige og benyttes til idrett, sport, rekreasjon og lek. Innenfor de enkelte friområdene kan det godkjennes opparbeidelse av parkmessige fasiliteter som uteplasser eller liknende som fremmer aktiviteten.

8.5 Idrett

Det er lov til å anlegge bygning eller anlegg i tilknytning til idrett innenfor det avsatte området.

§ 9 Kulturmiljø

Pbl. § 11-9, 7.

Viktige bygnings- og kulturmiljøer skal sikres ved regulering. Ved bygging inntil viktige bygnings- og kulturmiljøer må det med plassering og volum tas hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur.

§ 10 Samferdselsanlegg

Pbl. § 11-9, 3

Nye veganlegg og utvidelse av eksisterende vegger skal gis en utforming tilpasset Borgen der estetikk og tilgjengelighet skal vektlegges med naturlige ledelinjer/markeringer. Vegene utformes i henhold til retningslinjene, Statens Vegvesens håndbok 017 skal nyttes. Byggeplaner for nye veganlegg som berører riks- eller fylkesveger skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 11 Hensynssoner

Pbl. § 11-8, b) kraftledning i luft/bakke (infrastruktur): Avklares i forhold til strømstyrke i forbindelse med senere regulering.

Pbl. § 11-8, c) kulturmiljøer og naturmiljøer

Pbl. § 11-8, d) båndlagt område: Båndlagte områder etter kulturminneloven, to gravhauger ved Oppen. Utvikling av området krever avklaring i forhold til nevnte lov.

§ 12 Bruk av utbyggingsavtaler (Pbl § 17-2 jfr § 11-9 nr 2)

Ullensaker kommunes prinsippvedtak av 01.12.2008 (H-sak 86/08) skal i sin helhet også gjelde for all utbygging med grunnlag i kommunedelplan for Borgen.

§ 13 Tilhørende retningslinjer

Retningslinjer som følger tettstedsplanen utfyller bestemmelser og plankartet. Disse er ikke juridisk bindende, men gir føringer om hvordan det faktiske og rettslige planinnholdet er å forstå og hvordan bestemmelsene kan påregnes praktisert.

Retningslinjer til kommunedelplan for Borgen

Retningslinjene omhandler forming av områdene innenfor tettstedsplanen.

De skal nyttes som vurderingsgrunnlag ved behandling av plan- og byggesaker.

*Til § 3 – støy**

Til § 5 - rekkefølgebestemmelser

Etablering av teknisk infrastruktur innen de enkelte utbyggingsområder sikres via utbyggingsavtaler.

Til § 6 - Stedsutvikling, estetikk og utforming

Borgen skal ha en bærekraftig arealdisponering.

Målet er å forsterke og videreutvikle stedets karakter. Ny bebyggelse i tilknytning til gårdstun skal tilpasses eksisterende byggeskikk. Ved prosjektering av nye bygninger skal det tas hensyn til tundannelse, volum, etasjeantall, takvinkel, material- og fargebruk. Garasjer og andre mindre byggverk på boligtomt skal dokumenteres i søknaden samtidig med boligen.

For alle planer etter plan- og bygningsloven som fremmes for behandling, skal det foreligge en vurdering om tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett fattbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og viktige målpunkt.

Til § 7 - Byggeområder

I forretnings-, service- og kontorbygg skal det legges til rette for publikumsfunksjoner på gateplan.

7.1 Boligbebyggelse

I reguleringsplanarbeid skal det sikres gode interne gang/sykkelvegforbindelser mellom barnehage, skole og boligområdene.

Ved regulering for åpen småhusbebyggelse må det vises plassering av 1 dobbeltgarasje pr. boenhet over 60 m².

Boligområdet B4 ved Sagtomta (langs Myrhusvegen, sør for Karlstadvegen)

I reguleringsarbeidet skal det sikres en god overgang mellom boligområdet og idrettsområdet. Bebyggelsen skal trekkes noe vekk fra formålsgrensen.

Boligområde B6 "Borgen nord" (sør for Stordammen)

Trase for skiløype gjennom området skal sikres i reguleringsplan, traseen skal være tilstrekkelig bred for kjøring av løypemaskiner (6 meter) og i størst mulig grad sikres universell utforming.

* Erstattet av retningslinjer i kommuneplanen: *Til §7 Støy* i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

7.4 Bebyggelse for tjenesteyting (Undervisning)

Ved opparbeidelse av parkeringsanlegg skal det tas særlige hensyn til nabobebyggelse (avstand, skjermingstiltak; gjerde, beplantning mv).

Barnehagens parkerings- og utearealer skal være tilgjengelige for allmenn bruk utenfor barnehagens åpningstider. Dette må sikres gjennom utbyggingsavtale.

7.7 - Utearealer

Alle boliger skal ha gode tilgjengelige uteareal egnet for opphold på egen tomt og /eller som fellesareal for flere eiendommer. Før omdisponering av arealer avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek, skal det utredes fullverdig erstatning. Det vises til RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

I boligfelt med BYA større enn 30 % skal det etableres lekeplass innenfor 50 meter fra inngangen til de boligene den skal betjene. Lekeplass skal ha noe fast dekke for trehjulssykling.

Det skal være en nærlekeplass pr. 50 boenheter. Lekeplassen skal være maksimalt 250 meter fra inngangen til de boligene den skal betjene, men inntil 300 meter i områder med åpen småhusbebyggelse. Del av arealet skal være tilnærmet flatt, og ha en jevn hard flate uten fast lekeutstyr.

Det skal være en grendelekeplass pr 300 boenheter med en maksimal gangavstand på 500 meter til inngangen i de boliger den skal betjene, avstanden kan være inntil 1000 meter i områder med åpen småhusbebyggelse. Minst halvparten av arealet skal også inneholde park- eller naturarealer med trevegetasjon der bygging av lekehytter m.v. er tillatt. Skolegård, treningsbane og lignende skal holdes åpen for lek utenom ordinær skoletid.

Til § 8 Grønnstruktur

På plankartet er det markert viktige parker og grøntområder, samt nåværende og framtidige gangforbindelser/turveitraseer. Disse skal utvikles med tanke på å oppfylle behovet for ulike funksjoner og aktiviteter, og være allment tilgjengelige. Det kan aksepteres mindre omlegginger av gangforbindelser/turveitraseer ved regulering.

I forbindelse med planlegging av bygge- og anleggstiltak skal det avklares gjennomføring av tiltak innenfor området for å få sammenhengende forbindelseslinjer for gående og syklende til viktige målpunkt utenfor området, samt tilrettelegging for møteplasser. Møteplasser skal avgrenses og utformes vakre, varierte, spennende og brukervennlige, med god og varig materialstandard. Det settes også krav til bruk av vegetasjon.

Til 8.2 - Vegetasjonsbuffer

Vegetasjonsbuffer bør være 10 meter bred og beplantes med trær eller busker dersom det ikke finnes slik naturlig vegetasjon fra før.

Til 8.4 Friområder – inne i bebyggelsen

De enkelte anleggene i friområdene kan reserveres for den organiserte idretten etter nærmere avtale med kommunen.

Til 8.5 Idrett

Ved planlegging og bygging av idrettsanlegg skal det vurderes og vektlegges behov for skjermende tiltak i form av vegetasjon, nett mv.

Til § 10 Trafikk

Vegene skal planlegges med forskjellige profiler avhengig av trafikkmengder og funksjon jf Statens Vegvesens håndbok 017. Ved Oppen må hensynet til gravhaug og salamanderdam ivaretas og sikres ved utarbeidelse av reguleringsplan. Vegarealene skal tilpasses alle brukere på en likeverdig måte etter prinsippet om Universell utforming.

Til § 11 - Hensynssoner

(Pbl § 11-9, pkt 7)

§11-8c Kulturmiljø: Type 1-3 er avmerket på plankartet.

Type:

1 - Nafstadteiet, Holen, Borgen Store og Oppen:

Kulturmiljøenes uttrykk med variert gårdsbebyggelse bør ivaretas. De eksisterende bygningene bør beholde sitt uttrykk og preg. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk. Utviklingen av området bør skje slik at landbrukspreget og kulturlandskapet ivaretas. Gårdstunene på Nafstadteiet og Oppen bør tas spesielt hensyn til ved senere saksbehandling etter PBL.

2 – Gml Kongsvingerveg sør for skolen/Gamle Borgen:

Nybygg i områdene bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk. Utviklingen av området bør skje slik at områdets preg beholdes.

For Gamle Borgen: Tiltak i området skal bidra til å beholde og forsterke preget langs den tidligere hovedvegen. Bygningene bør vende seg mot vegen, og være tilbaketrukket med åpen plass på forsiden mot vegen. Utviklingen bør bygge opp under tidligere Rv 2 som en sentral akse i tettstedet.

Den tidligere bensinstasjonen bør gis egne bevaringsbestemmelser ved regulering.

3 - Losjen og Grinda:

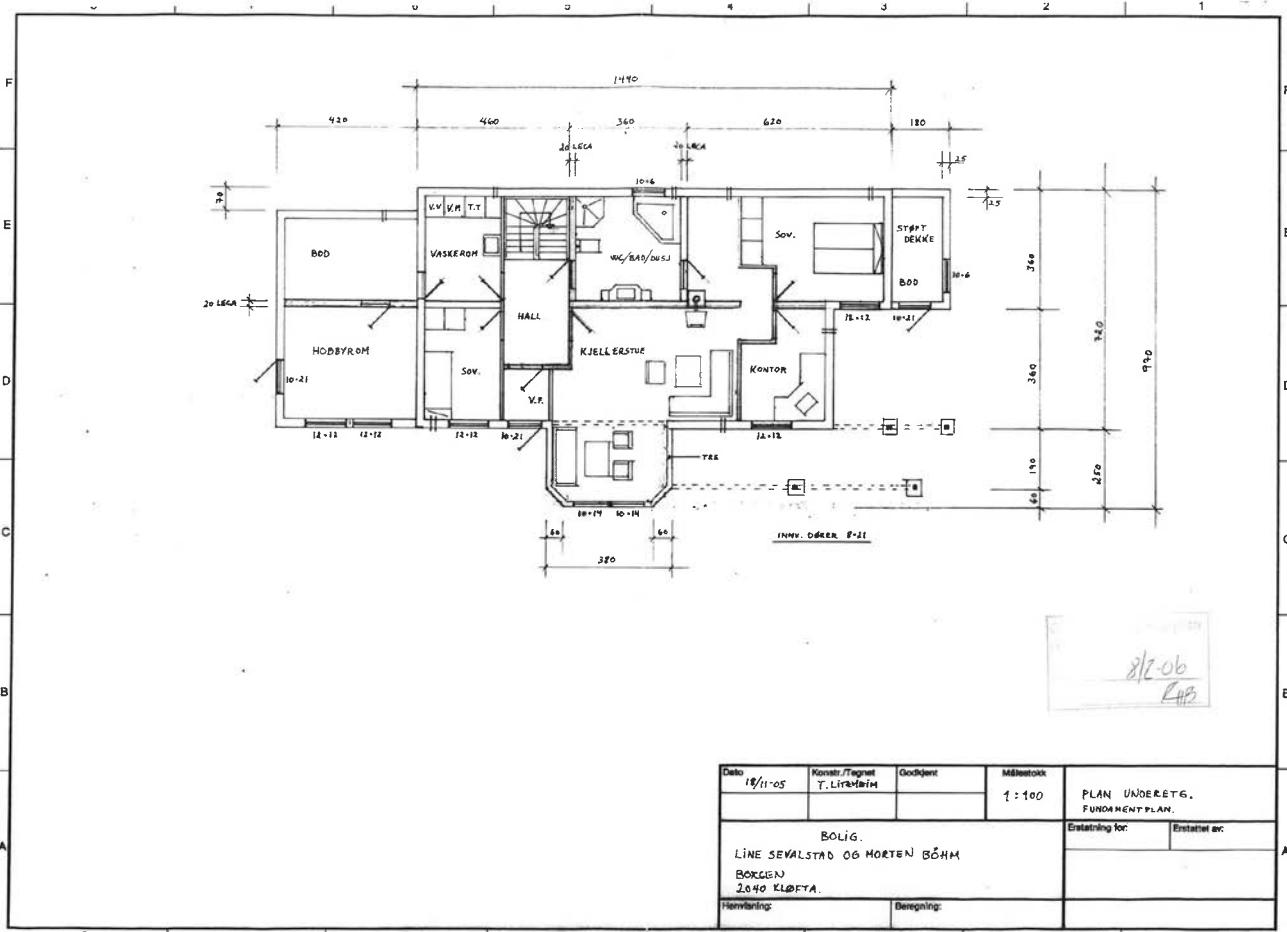
Bygningene bør bevares i helhet og detaljer. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk.

Naturmiljø (Borgen Store):

Områdenes naturkvaliteter, herunder hensynet til storsalamanderen, skal tas spesielt hensyn til ved senere saksbehandling etter PBL.

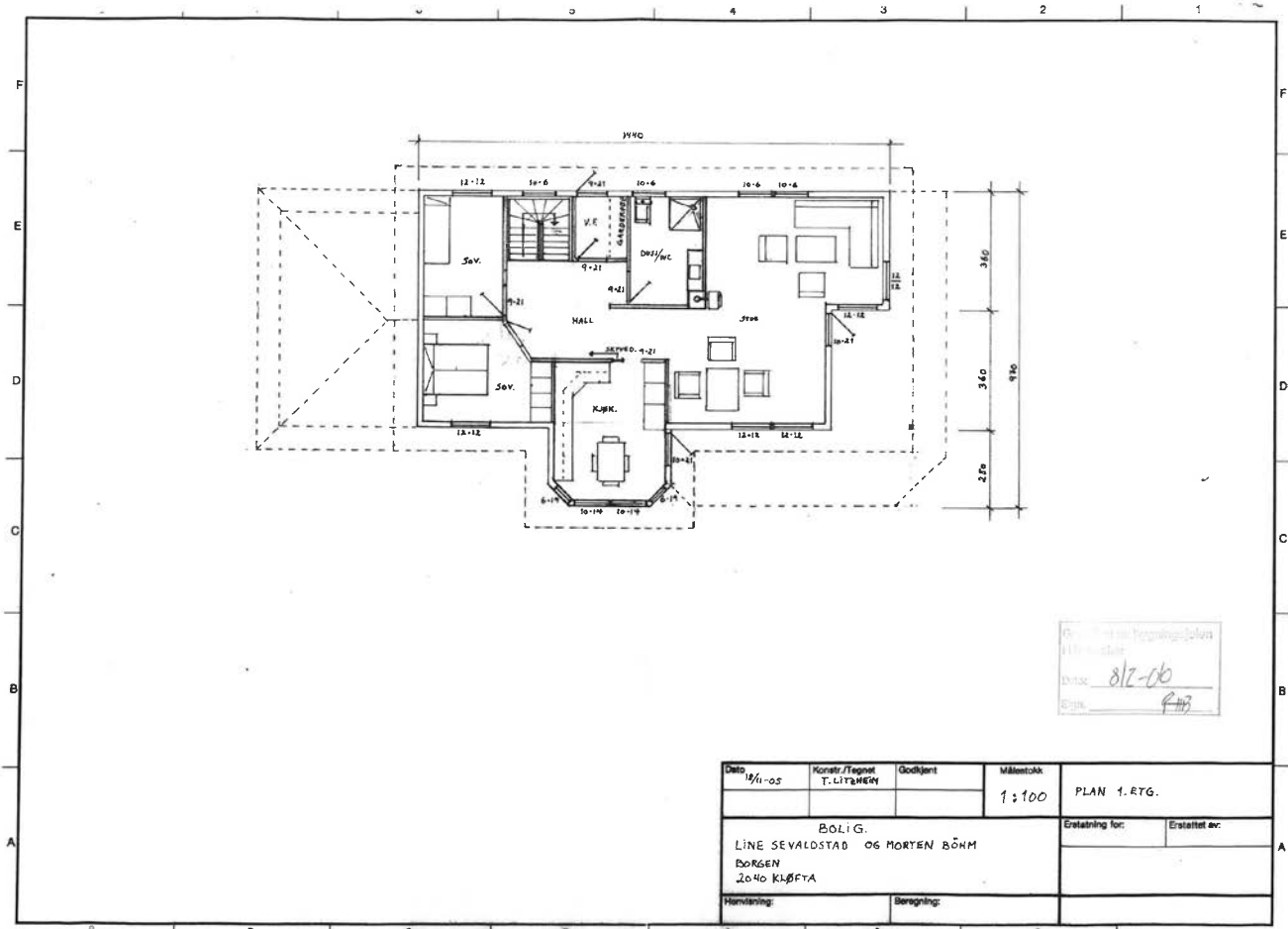
§11-8d

Områder båndlagt i henhold til kulturminneloven. Utvikling av området krever avklaring i forhold til nevnte lov.



Dato	Konst./Tegnet	Godkjent	Målestokk	PLAN UNDERETG. FUNDAMENTPLAN.
18/11-05	T. Liva-Mørth		1:100	
BOLIG.				Etatering for:
LINE SEVALSTAD OG MORTEN BØHM				Etateret av:
BOKKEN				
2.040 KLØFTA				
Henvending:		Beregning:		

190110093ULL651437



P. ...
 Dato: 8/7-06
 Ark: 973

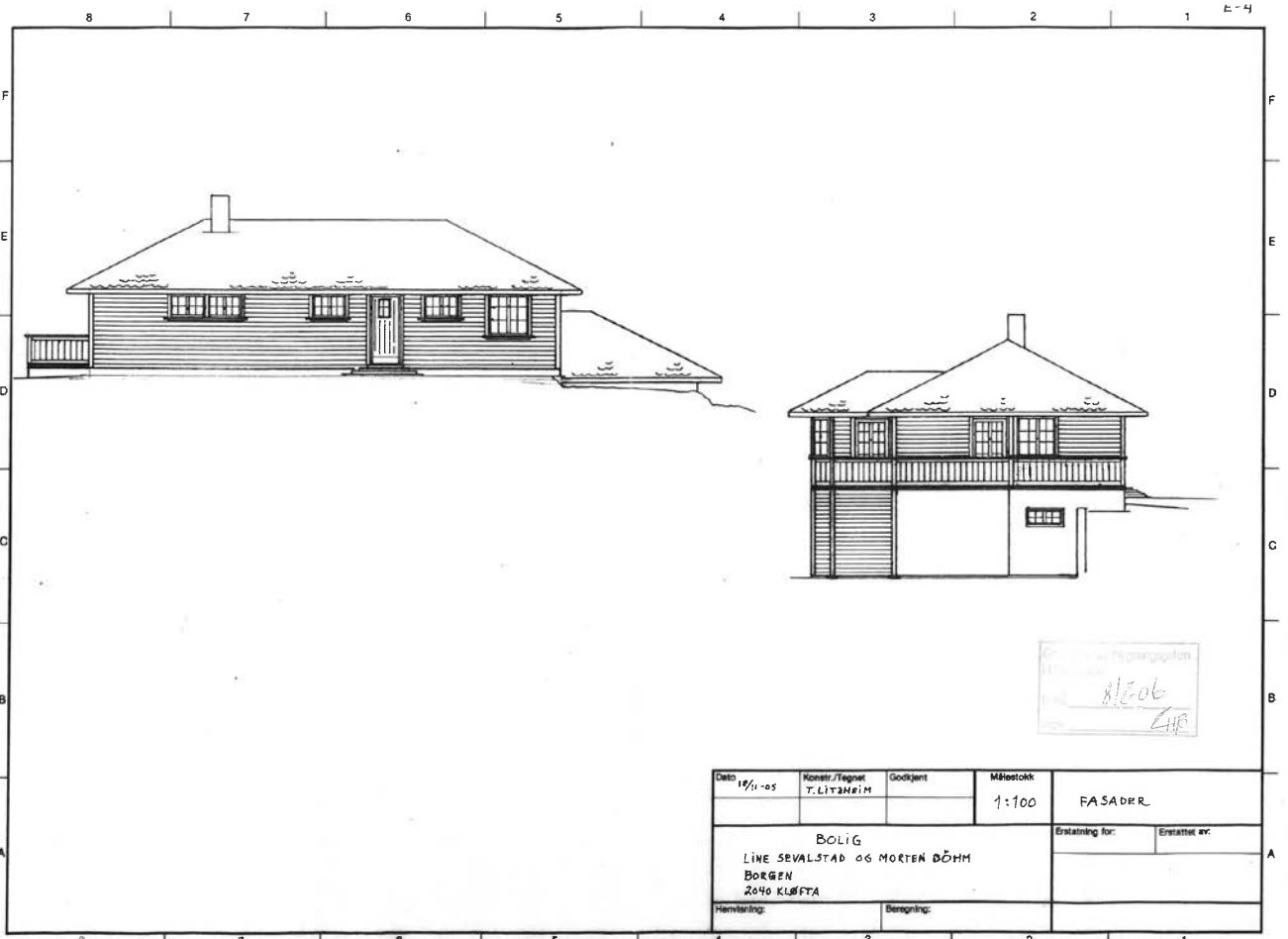
Dato: 12/11-05	Konstr./Tegnet: T. LITZEMEN	Godkjent:	Målestokk: 1:100	PLAN 1. ETG.
BOLIG. LINE SEVALDSTAD OG MORTEN BØHM DORGEN 2040 KLØFTA				Erstatning for: Erstatlet av:
Henviisning:		Beregning:		

190110090L651438



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	SNITT, FASADER	
17/11-05	T. LITVINK		1:100		
BOLIG				Betaling for:	Betalt av:
LINE SEVALSTAD OG MORTEN BØHM					
BORGEN					
2090 KLØFTA					
Hensikts:		Beregnet:			

8/2-06
EHP



8/1506
GHP

Dato 19/11-05	Konstr./Tegnet T. LITZNERIM	Godkjent	Målestokk 1:100	FASADER	
BOLIG LINE SEVALSTAD OG MORTEN BØHM BORGEN 2040 KLØFTA				Erstatning for:	Erstattet av:
Henvielse:		Beregning:			

TINGLYST

RETT KOPI BEKREFTES

12 SEPT. 2003

EIDSVOLL TINGRETT

DAGBOKNR.: 10663

NABO - AVTALE

HOAR LEHN
12/09/02

Eier av G/Bnr. 48/31 og eier av G/Bnr. 48/39 i Ullensaker kommune er blitt enige om felles adkomstvei til sine eiendommer fra Myrhusveien.

Adkomstveien legges i retning øst fra Myrhusveien i en bredde av inntil 6 meter.

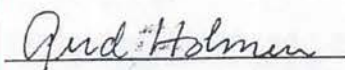
Tomtegrensen legges da midt i adkomstveien med 3 meter inn på hver av eiendommene.

Opparbeidelse og vedlikehold av adkomsten påhviler hver av eierne med en halvdel på hver.

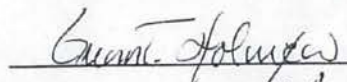
Denne avtale er inngått i full forståelse med hvilket ansvar partene har overfor hverandre i denne forbindelse.

Kopi av denne avtale sendes bygningssjefen i Ullensaker og hver av partene beholder ett eksemplar hver.

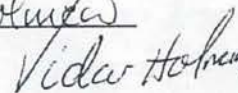
Drammen / Kløfta, 19. juli 2002,



Gerd Holmen
(eier g/bnr. 48/39)



Gun Tove Holmen
(eier g/bnr. 48/31)



Doknr: 10663 Tinglyst. 12.09.2003 Emb: 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

12 SEPT. 2003

EIDSVOLL TINGRETT

DAGBOKNR.: 10663





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik


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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Myrhusvegen 13
2040 KLØFTAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Granli Jokstad

Oppdragsnummer: 1205240041

Telefon: 992 93 090
E-post: bjorn.jokstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

26.04.2024

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