



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

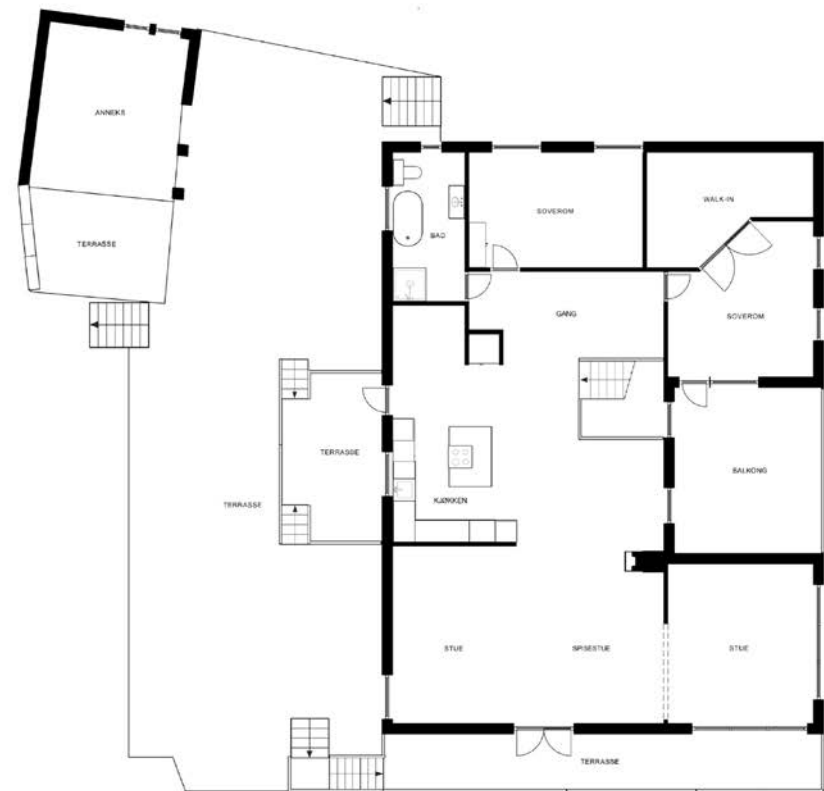
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

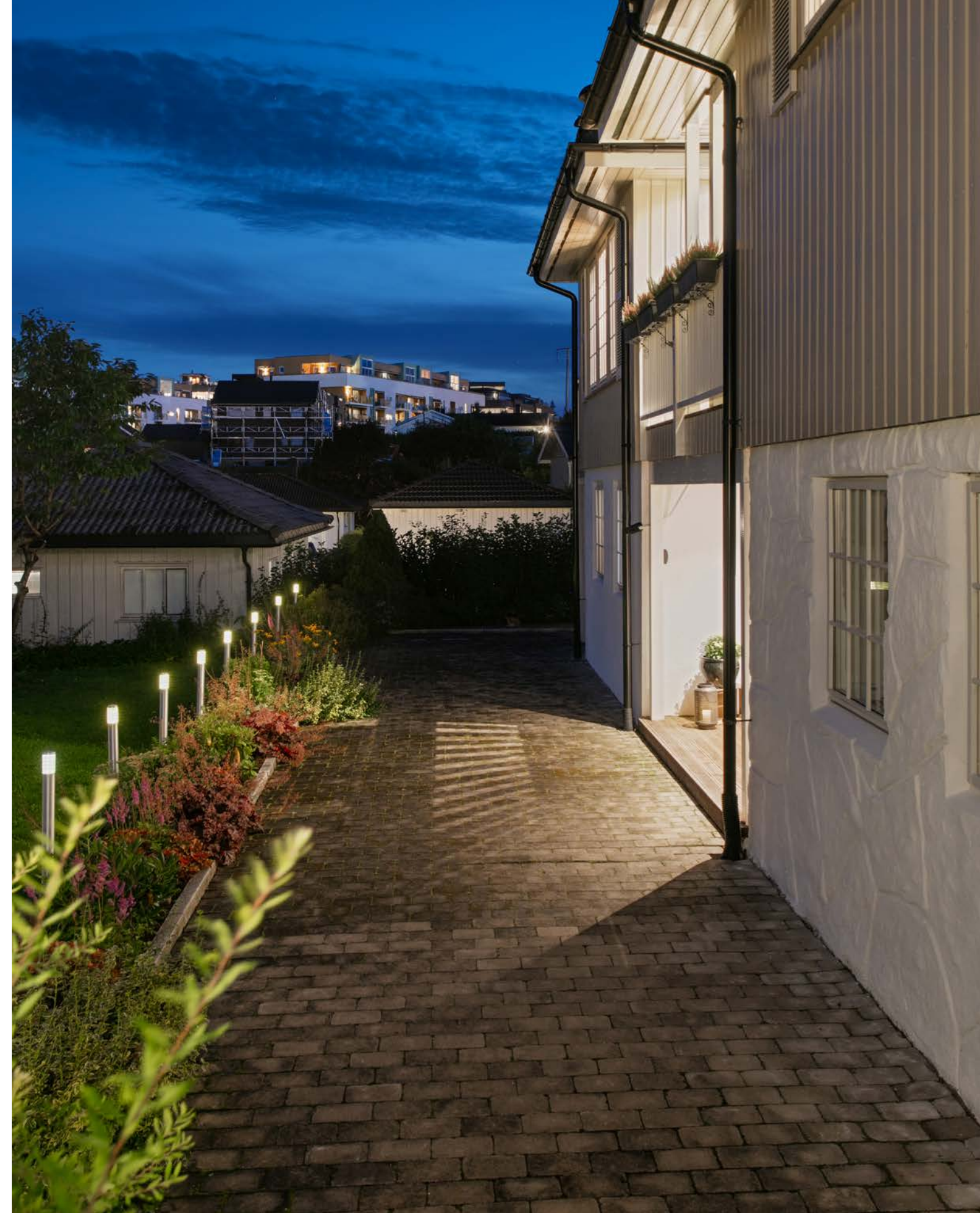
aktiv.
Tar deg videre

Bekkestien 26, 2068 JESSHEIM

Velholdt enebolig over to plan med pent opparbeidet tomt og hagestue. Terrasse på 115 kvm. To godkjente utleieenheter!



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.





Daglig leder/Eiendomsmegler

Lise Blomberg

Mobil 922 04 164
E-post lise.blomberg@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 000 000,-
Omkostn.: Kr 294 140,-
Total ink omk.: Kr 11 294 140,-
Selger: Harald Mo
Tove Karly Ringkjøb Mo

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total: 272/330 m²
Tomtstr.: 1192.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 135, bnr. 616

Oppdragsnr.: 1205240244

Denne romslige eneboligen byr på alt du kan ønske deg! Med flere utesoner, inkludert terrasser og hageområder, kan du nyte utelivet til fulle.

Eiendommen har en dobbel garasje og et innkjørsel belagt med belegningsstein som gir et elegant preg.

Boligen inkluderer to godkjente utleieenheter med separate innganger, noe som gir en unik mulighet for ekstra inntekt.

Sentrumsnært og likevel skjermet beliggenhet, med kort vei til Nordbytjernet, skoler, butikker, togstasjon og bussforbindelser.

Dette er en perfekt bolig for familien som ønsker både komfort, privatliv og praktiske løsninger.

Velkommen til ditt nye hjem!.



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	28
Nabolagsprofil	39
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	80
Kommunale opplysninger	86
Matrikelbrev	88
Ferdigattest	92
Ferdigattest bruksendring	93
Bygningstegninger	94
Forbrukerinformasjon	107
Budskjema	108



Intervju med selger

Strømforbruk?

Strømforbruk 2022 24462 kwh

Strømforbruk 2023 28068 kwh

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Parkering gjøres i garasje med elbil-lader eller på egen tomt.

Når kjøpte du eiendommen?

Vi kjøpte eiendommen i august 2000.

Hva var avgjørende for valget deres?

Beliggenhet og standard.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi flytter til leilighet fordi vi har et hus nr 2 som krever tid og ressurser.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Boligen har god standard, god plass, 2 utleieenheter, stor tomt med mange muligheter, skjermet beliggenhet i rolig boligområde, perfekt beliggenhet ift servicetilbud, fritid, skole etc.

Hva har dere likt best med området?

Området er rolig og stille, tett på naturen med Nordbytjernet, underskole, barneskole og

videregående innenfor 10 minutters gange.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Eiendommen krever en del arbeid for å holde alt vedlike, slik som hage og uteområder. Vi har vært fornøyd med dette, men med et ekstra hus så blir det for mye.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

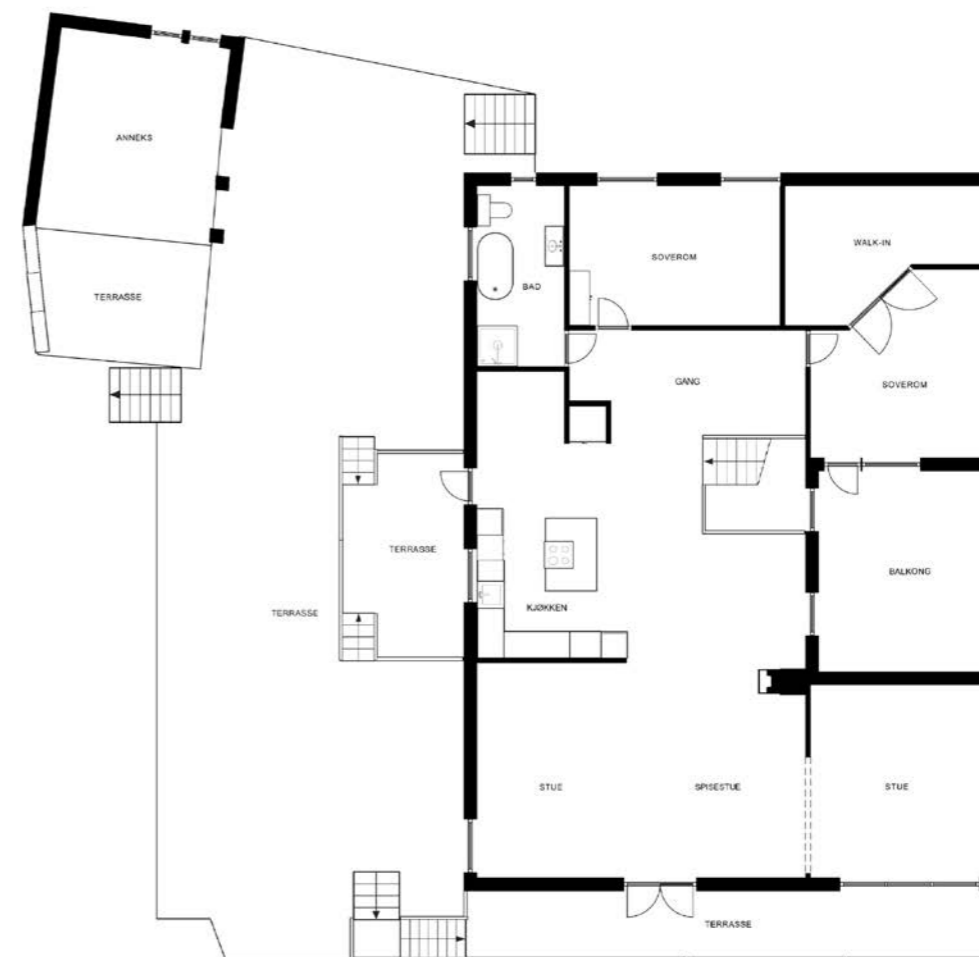
Vinter, kan være snørik og kald. Huset har både vedfyring, varmekabler, varmepumpe til eget spesielt klimaanlegg.
Vår og sommer, kanskje den fineste tiden på eiendommen med godt utvalg i uteområder, variert og godt beplantet hage.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Solid, innholdsrik, attraktiv og godt vedlikeholdt/oppgradert.

Plantegning

Hovedetg.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Kjøkken

Boligens kjøkken er i elegant utførelse, hvor funksjonalitet møter moderne design. Med en smart øyløsning skapes det en sosial sone midt i rommet – perfekt for både matlagning og samvær.



Stue

Stuen ligger i delvis åpen løsning mot kjøkkenet og byr på svært gode møbleringsmuligheter. Her har man god plass til et loungområde, spisestue og del med mediemøblement. Stuen har flere vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp samt at det er utgang til terrassen fra to steder i rommet. På kaldere dager har man en praktisk peisovn som avgir god varme. I tv-stuen har plater i tak som gir infrarød varme.





På kaldere dager har man en praktisk peisovn som avgir god varme.

Soverom

Boligen har tre soverom i hoveddelen. Hovedsoverommet har utgang til overbygd balkong og er i tilknytning walk-in closet med PAX-garderobeløsning.



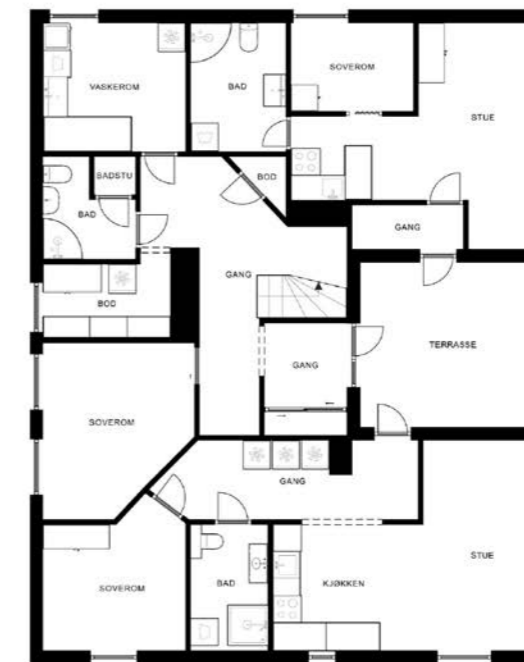
Bad

Nyere og delikat flislagt bad med gulvvarme i hovedetasjen. Badet er innredet med servant på skuffeseksjon, badekar, dusjhjørne og vegghengt toalett.



Plantegning

underetg.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

Entre

Boligen har et flott inngangsparti som er overbygd og opplyst med downlights.

Vel inne møtes man av et lysmalt vindfang med fliser på gulv og behagelig gulvvarme. Det er satt inn skyvedørgarderobe med speilfronter for klesoppbevaring.



Badet i underetasjen er innredet med klosett, servant på underskap, dusjhjørne og det er satt inn badstu (infrarød).

Boligen har to godkjente utleieenheter.
Utleieenhet 1 er på 47 kvm og inneholder:
Gang, stue/kjøkken, bad og soverom.



Utleieenhet 2 er på 31 kvm og har
sovealkove.





Eiendommen har flere soner med beleningsstein, nymalte terrasseplattinger og plen.





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 272 m²

BRA - e: 58 m²

BRA totalt: 330 m²

TBA: 168 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 52 m² Vindfang, gang, soverom, bod, teknisk rom, bod 2, bad1. etasje

BRA-i: 142 m² Bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, omkleddingsrom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

25 m² 1. etasje

115 m²

Leilighet 1

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 47 m² Bad, gang, stue/kjøkken, soverom

Leilighet 2

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 31 m² Vindfang, stue/kjøkken, bad, alkove

Anneks 1

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Bod

Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m² Hagestue

Anneks 2

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1192.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en flott opparbeidet, solrik og skjermet tomt i noe skrått terreng som gir deg en følelse av privatliv og rom til å nyte utelivet. Tomten er pent anlagt med belegningsstein som gir et stilfullt og vedlikeholdsvennlig inntrykk, samt parkering på romslig gårdsplass og i dobbel garasje. Her finner du flere soner som gir rikelig med uteplass til både avslapning og sosiale sammenkomster. Med flere soner i terrenget, kan du enkelt finne et sted å nyte solen gjennom hele dagen. Dette er en eiendom som virkelig legger til rette for et utendørs liv i vakre omgivelser. Det er etablert hagestue, anneks og dukkestue.

Beliggenhet

Bekkestien 26 ligger tett opp til Jessheim sentrum i Ullensaker kommune. Herfra er det kort vei til lekeplass, flere ballbaner og treningssenter.

Jessheim har et rikt aktivitetstilbud og en rekke nyere anlegg for ulike idretter, inkludert tennis, håndball, fotball, friidrett, skateboard, skøyter, curling og kjelkehockey.

Ved Jessheim stadion ligger Jessheim is- og flerbrukshall, og Jessheimbadet som er et nytt svømmeanlegg. Med bil tar det ca. 15 min til et annet nytt anlegg i stjerneklassen, Bakkedalens park- og idrettsanlegg. Videre har Jessheim et bredt tilbud for de som er glad i kunst og kultur. Jessheim kulturhus byr på konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og 3 kinosaler. Ellers har sentrum både kafeer og flere koselige spisesteder.

Nordbytjernet er kun en kort spasertur unna, dette er et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker. Her er badestrender, volleyballbaner, bade- og fiskebrygger. Fra tjernet går det løyper i skogområdet Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen. Det er også flotte turstier og lysløyper blant annet fra Allergot ungdomsskole, ved Teigen skytebane eller ved Fladbyseter.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi, Meny, Rema 1000, Obs og Joker. Ellers kan man finne det meste på Jessheim Storsenter, som har 145 butikker og serveringssteder. Senteret er Øvre Romerikes største motehus med en mengde små og store kjedebutikker, samt flere spennende nisjebutikker. Lillestrøm, Strømmen, Lørenskog og Oslo ligger også godt innen rekkevidde.

Toget tar deg til Oslo S på 39 min. Med bil tar det ca. 13 min til Oslo lufthavn, 24 min til Lillestrøm, 27 min til Strømmen og 35 min til Oslo S.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til både barne- og ungdomsskole, og Jessheim videregående skole. Det er et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i nærområdet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Jessheim barneskole, Nordby ungdomsskole og Jessheim videregående skole.

Bygningssakkyndig

Factum Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG ENEBOLIG

Murt grunnmur, utført med murte blokker, lettklinker. Det er innredet kjeller/underetasje.

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning. Valmet tak i trekonstruksjoner med undertak av plater. Luftespalter/ventiler ved raft.

Kaldt loft. Adkomst til loft fra luke.

Taket er tekket med betongtakstein med utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

INNVENDIG ENEBOLIG

Gulv: Parkett, laminat og fliser. Fliser på bad.

På vegg er: Malte glatte flater, trepanel og tapet.

Fliser på bad.

I himling er: Trepanel og himlingsplater/lydplater.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Innvendige dører er utført i formpresset materiale.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Rom Under Terreng

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Leilighet 2 > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Leilighet 2 > Bad > Overflater Gulv

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Drenering

GARASJE

Garasje/uthus oppsatt på murt/støpt grunnmur.

Støpt plate må mark, varmekabler i gulv. Vegger er over bakken utført i murte blokker, utvendig pusset og malt. Valmet tak i trekonstruksjoner tekket med stein. Leddport med elektrisk åpner. Gangdør på siden.

ANNEKS 1

Bygning oppsatt på enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel. Pult-tak tekket med shingel. Bygningen er isolert og det er innlagt strøm.

ANNEKS 2

Bygning oppsatt på enkel fundamentering i laft. Mønet saltak tekket med stein.

HAGESTUE

Bygning oppsatt på enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel. Pulttak tekket med shingel.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ombygging og tilbygg inkludert bad i utleiedel 2017. Arbeid utført av faglært (Snekker'n Svein og Egil Byggjeneste AS) og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

- Ja. Arbeidet utført av Utført av Egil Byggjeneste AS.

Er arbeidet byggemeldt?

- Ja. Ferdigattest foreligger.

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

- Ja. 2018 var det tilbakeslag av vann i bad på grunn av tett avløpsrør. Dette ble utbedret av Brødrene Stenskjær AS og retting av skade ble dekket av If forsikring.

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

- Ja, kun av faglært. 2018 var det tilbakeslag av vann i bad på grunn av tett avløpsrør. Dette ble utbedret av Brødrene Stenskjær AS og retting av skade ble dekket av If forsikring.

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

- Ja, kun av faglært. Skifte av sikringsskap/nye kurser, nytt opplegg til kjøkken, nytt opplegg til påbygg/utleieleilighet. Installasjon av varmepumpe/klimaanlegg i 2021, inkludert ny varmtvannstank. Arbeid utført av Næss Installasjon AS, BTA Elektro og Romerike Klimaservice AS

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

- Ja. Hafslund/Infratek gjennomførte en kontroll av el anlegg tilbake ca 2012, men jeg kan ikke finne noen dokumentasjon. Det ble godkjent.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Tesla lader er montert i garasje i 2024 av Næss Installasjon AS.

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

- Ja, kun av faglært. Spyling og maling av takstein på hus og garasje 2023. Arbeid utført av Sagstuen Tak og Metall AS.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Ja. 2 utleieenheter á 32 kvm og 50 kvm.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja. Foreligger ferdigattest fra Ullensaker kommune datert 05.03.2018.

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

- Ja. I forbindelse med tilbygg fra 2017 ble tidligere kjellerstue gjort om til utleieleilighet på 50 kvm.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja. Foreligger ferdigattest fra Ullensaker kommune datert 05.03.2018.

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)?

- Ja. Bekkestien er privat vei eid av Bekkestien Veiforening med eget styre. Det tilkommer kostnader for brøyting/strøing etc av felles vei. Dette fordeles på alle andelene i veiforeningen.

Innhold

1.etasje: Kjøkken, stue/spisestue, gang, bad, 2 soverom, walk-in closet.
u.etg: Vindfang, gang, soverom, bad, vaskerom, 2 bodar.

utleieenhet1: Gang, kjøkken/stue, bad, soverom.
utleieenhet2: Gang, kjøkken/stue, alkove, bad.

Standard

Denne romslige eneboligen i Bekkestien 26 byr på alt du kan ønske deg! Med flere utesoner, inkludert terrasser og hageområder, kan du nyte utelivet til fulle. Eiendommen har en dobbel garasje og et innkjørsel belagt med belegningsstein som gir et elegant preg. Boligen inkluderer to godkjente utleieenheter med separate innganger, noe som gir en unik mulighet for ekstra inntekt. Sentrumsnært og likevel skjermet beliggenhet, med kort vei til Nordbytjernet, skoler, butikker, togstasjon og bussforbindelser. Dette er en perfekt bolig for familien som ønsker både komfort, privatliv og praktiske løsninger. Velkommen til ditt nye hjem!

ENTRÉ

Boligen har et hyggelig overbygd inngangsparti hvor det er montert downlights i himling og lagt plattning mot grunn. På den mørke tredøren er det montert Yale-doorman kodelås. Vel inne møtes man av et lysmalt vindfang med fliser på gulv og behangelig gulvvarme. Det er satt inn skyvedørsgarderobe med speilfronter for klesoppbevaring. Dersom man ønsker ytterligere oppbevaring er det plass til dette i tilstøtende gang.

KJØKKEN

Boligens kjøkken er i elegant utførelse, hvor funksjonalitet møter moderne design. Kjøkkeninnredningen består av solide laminerte skrog og stilige, profilerte fronter som gir et tidløst uttrykk. Benkeplaten i stein/kompositt tilfører både eleganse og holdbarhet, med en nedfelt kjøkkenkum som gjør matlagingen praktisk og effektiv. Med en smart øyløsning skapes det en sosial sone midt i rommet – perfekt for både matlaging og samvær. Flislagt bakvegg og godt plassert belysning over benkeplaten gir kjøkkenet et stilfullt

preg samtidig som det sikrer optimal arbeidsbelysning.

Innredningen har integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin, mens kjøleskapet får sin egen dedikerte plass i en nisje. Det er laget til en hyggelig sittegruppe på kjøkkenet hvor man har direkte utgang til overbygd balkong.

STUE

Stuen ligger i delvis åpen løsning mot kjøkkenet og byr på svært gode møbleringsmuligheter. Her har man god plass til et loungområde, spisestue og del med mediemøblement. Stuen har flere vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp samt at det er utgang til terrassen fra to steder i rommet. På kaldere dager har man en praktisk peisovn som avgir god varme. Samt varme i gulvrister i boligen og plater i tak i tv-stue som gir infrarød varme.

SOVEROM

I hovedetasjen er det to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har en nydelig tapet i grånyanse og det er lagt både parkett og teppegulv. Fra hovedsoverommet har man tilkomst til walk-in closet hvor det er montert PAX-garderobeløsning. Videre er det utgang til overbygd balkong. Soverom 2 fungerer fint som barnerom, gjesterom eller kontor. Dette soverommet har lys tapet på vegg og historiske fliser på gulv.

BAD

Boligen har to flislagte bad - ett i hver etasje. Badet i hovedetasjen har tidløse fliser på gulv og vegger samt gulvvarme. Badet er innredet med servant på skuffeseksjon, speilskap med tilhørende belysning, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne. Badet i underetasjen er innredet med dusjhjørne, servant på underskap, klosett og det er satt inn badstu.

VASKEROM

I boligens underetasje er det eget separat vaskerom med innredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. God plass til stryke og brette klær.

UTLEIEENHET 1 og 2

Boligen har to utleiedeler med egne inngangsdører i underetasjen. Den største er på 47 kvm og inneholder gang, en åpen kjøkken/stue, flislagt bad med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin samt et soverom. Utleiedel 2 er på ca. 31 og er innredet med åpen kjøkken/stue, sovealkove og et flislagt bad med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

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 gjøres i garasje med elbil-lader og på egen tomt.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

2050999

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Gulvvarme i vindfang og på alle bad. Installasjon av varmepumpe/klimalegg i 2021, varme som fordeles i hele huset via ventiler, inkludert ny varmtvannstank. Peisovn i stue. Infrarød sone varme i tak i tv-stue.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 000 000

Kommunale avgifter

Kr 12 864

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 2 211 475

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 8 403 604

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel veilag (vedlikehold av veien), strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og

abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 616 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/135/616:

27.08.2024 - Dokumentnr: 1864590 -

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS

Org.nr: 926 743 023

Elektronisk innsendt

28.05.1982 - Dokumentnr: 3982 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:135 Bnr:22

01.01.2020 - Dokumentnr: 1076837 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:135 Bnr:616

01.01.2024 - Dokumentnr: 237194 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:616

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for enebolig med garasje oppført på eiendommen "Hageli" gnr. 135 bnr. 616 i Ullensaker kommune, datert 30.11.1982.

Det bemerkes følgende:

- Det gjenstår montering av innvendig kledning på 3 vegger i peisestue.

- Innredning av matbod.

- Garasje skal ha friskluftinntak og

utsugningsåpning hver med et areal på minst 10 cm² pr. m² gulvflate. Friskluftinntaket plasseres nede på veggen og utsugningsåpningen plasseres ved taket i garasjens motsatte side, jfr. "Statlige byggebestemmelser" kap. 38:532.

Vedr. rørl.arbeidet

- Skjema 3 for kontroll må sendes inn.

- Avløp fra sikkerhetsventiler på varmluftbatteri må føres fram mot sluk.

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

Det er utstedt ferdigattest for Bekkestien 26, 2068 Jessheim. Tiltakets art gjelder tilbygg i to etasjer og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

- Det er innredet to utleieenheter.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkeledninger.

Eiendommen ligger til privat vei og er tilknyttet veilag.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 23.03.2021.

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

Adgang til utleie

Det er blitt bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, datert 05.03.2018, hvor det er to utleieenheter leilighet A og B. Vi oppfordrer ny kjøper til å sette inn planlagt dør mellom utleieenhet og hoveddel. Se vedlegg i salgsoppgaven for ferdigattest på utleieenhet.

Legalpant

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

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/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 000 000,- (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)
275 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 11 000 000,00))

294 140,- (Omkostninger totalt)

11 294 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 294 140

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

Nabolagsprofil

Bekkestien 26 - Nabolaget Gjestadhagan/Kverndalen - vurdert av 46 lokalkjente

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 20 000,- oppgjørshonorar kr. 6 500,- og visninger kr. 2 500,- (2 stk. inkl.). Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

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

Salgsoppgavedato

29.08.2024

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kremmerhuset Linje 420, 430	6 min	0.4 km
Skogtun Linje R13	8 min	0.6 km
Oslo Gardermoen	12 min	

Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 22 klasser	12 min	0.9 km
Gystadmarka skole (1-7 kl.) 378 elever, 22 klasser	27 min	1.9 km
Døli skole (1-7 kl.) 406 elever, 20 klasser	6 min	2.5 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 14 klasser	4 min	0.3 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	22 min	1.6 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	14 min	1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	22 min	

Ladepunkt for el-bil

Recharge Jessheim Storsenter	15 min
Obs Jessheim	20 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

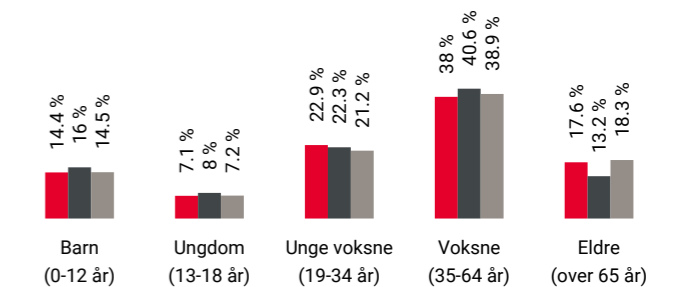
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gjestadhagan/Kverndalen	1 933	880
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nordby barnehage (0-5 år) 66 barn	11 min	0.8 km
Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	15 min	1.1 km
Sørholtet andelsbarnehage (1-5 år) 81 barn	18 min	1.3 km



Dagligvare

Coop Extra Jessheim Post i butikk	11 min	0.8 km
Rema 1000 Jessheim	17 min	





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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

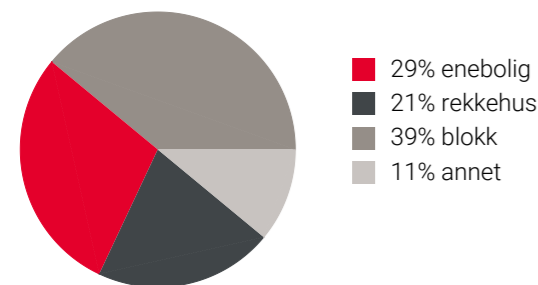
 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Gateparkering**
Lett 89/100

Sport

-  Nordby ungdomsskole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.3 km
-  Jessheim idrettspark 6 min 
Fotball 0.5 km
-  Fresh Fitness Jessheim 11 min 
-  Spent Jessheim 21 min 

Boligmasse







«Alltid vært et stille og rolig nabolag. Det har vært et nabolag med forholdsvis mange eldre i flere år, men nå er småbarnsfamiliene tilbake - hyggelig.»

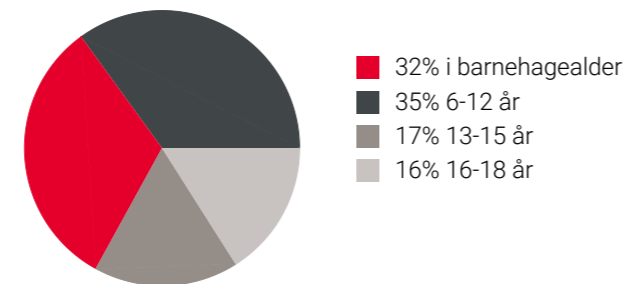
Sitat fra en lokalkjent



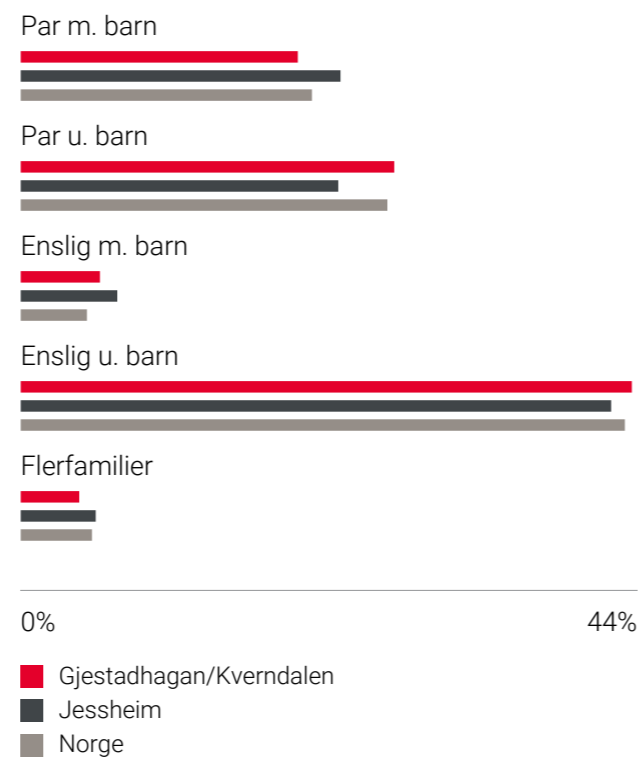
Varer/Tjenester

-  Jessheim Storsenter 16 min 
-  Boots apotek Ullensaker 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

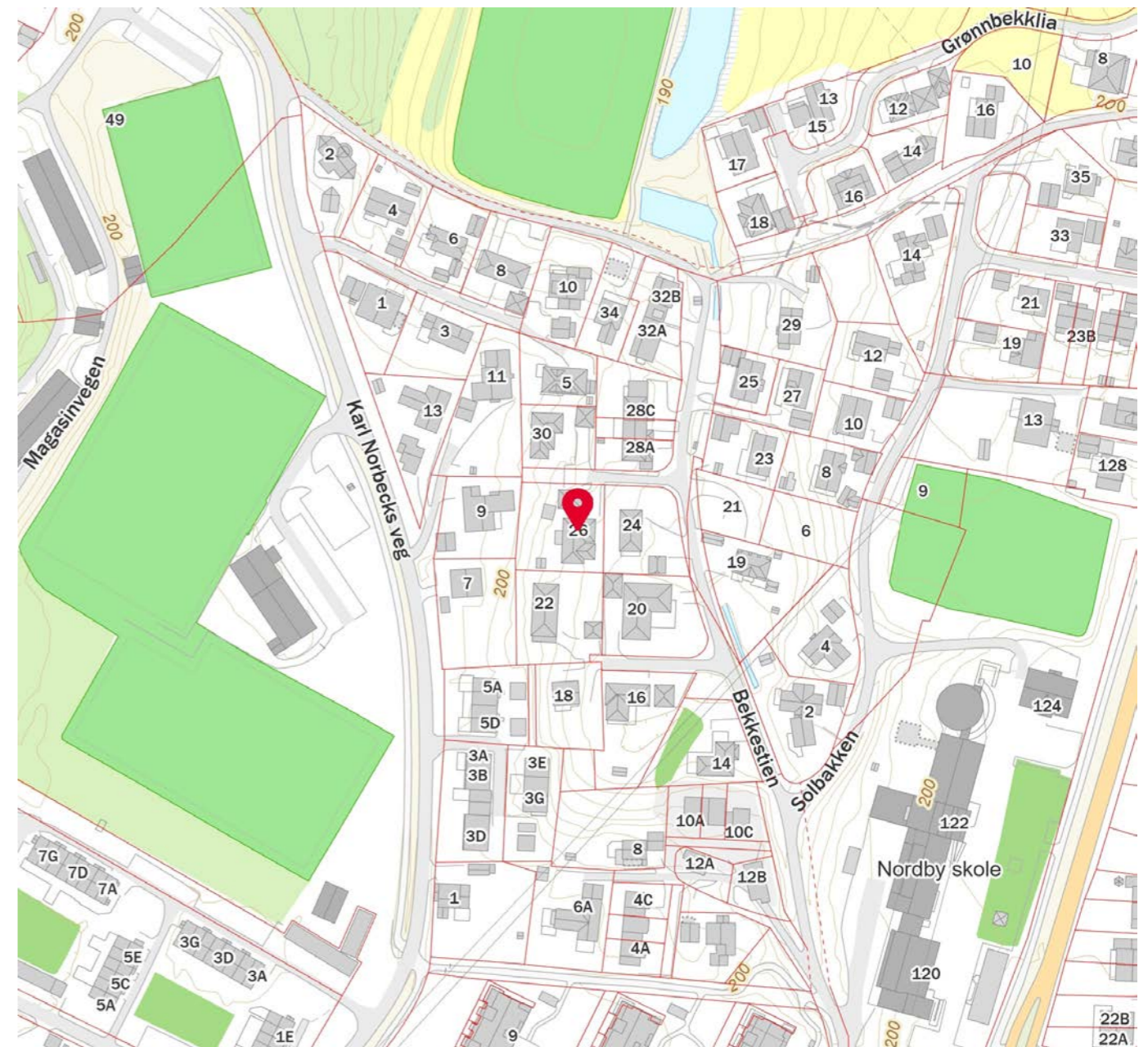
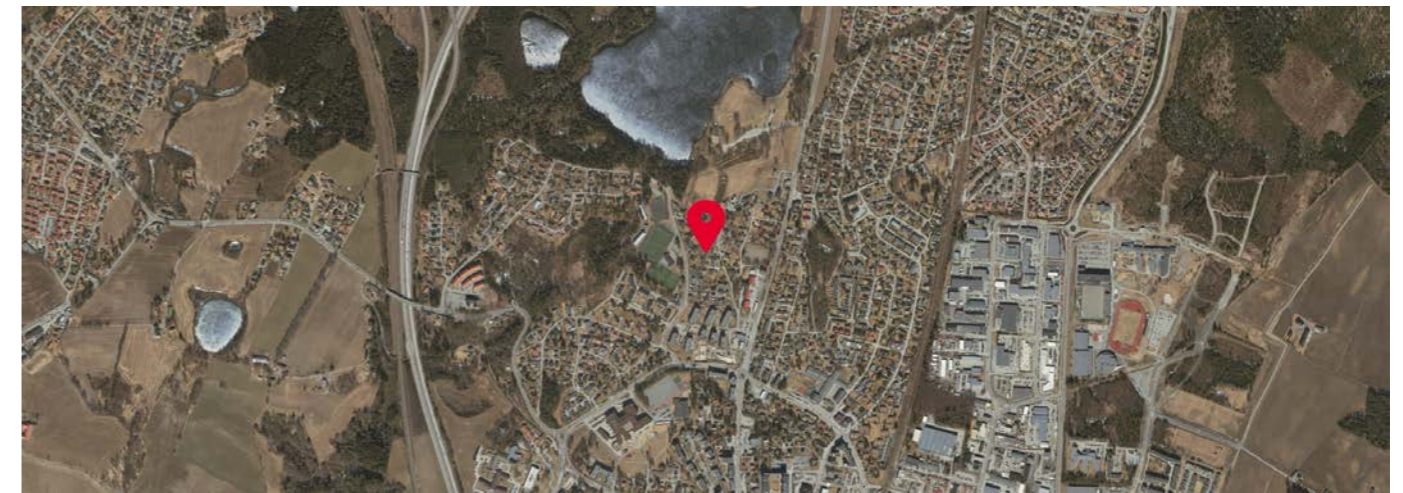


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport

Enebolig
Bekkestien 26, 2068 JESSHEIM
ULLENSAKER kommune
gnr. 135, bnr. 616



Sum areal alle bygg: BRA: 330 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 19.08.2024 Rapportdato: 28.08.2024 Oppdragsnr.: 19185-1684 Referansenummer: KN1470

Autorisert foretak: Factum Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Amund Forset Vår ref:



! 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.

Factum Takst AS

Factum Takst AS v/ Takstingeniør Amund Forset har over 10 år og 4 000 oppdrag som takstmann bak seg og har opparbeidet seg en unik lokalkunnskap og kompetanse i faget. Dette sammen med bred erfaring fra bygg- og anleggs bransjen samt utvikling av eiendom gjør at du er i trygge hender når du velger å samarbeide med oss. Vi takserer alle typer eiendommer, og er en av få aktører i landet som innehar REV sertifisering på næringsseiendom. Vi er ofte foretrukket av myndighetene innen taksering av landbruk, enten det er skader, erstatninger eller kjøp/salg. Vi har landbruksfaglig kompetanse og erfaring fra både drift/produksjon og kjøp/salg. Vi påtar oss alle typer takserings- og konsulent oppdrag relatert til bygg, eiendom og landbruk.

Vi er godkjent som energirådgiver hos ENOVA og kan bistå med å prosjektere energibesparende tiltak.



Rapportansvarlig

Amund Forset
Uavhengig Takstingeniør
amund@factum.as
901 10 938



Oppdragsnr.: 19185-1684

Befaringsdato: 19.08.2024

Side: 2 av 38

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 eksemplarfremstilling 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 straktiltak 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 funksjonsvikt 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

BEBYGGELSEN:

Bolig med primær-areal på 267 m² over 1 etasje og kjeller/underetasje.

Terrasser og veranda på tre sider av bygningen samt rundt i hagen.

Garasje med 2 biloppstillingsplasser.

STANDARD:

Boligen er fra 1982 og er tilbygd/ombygd/modernisert i senere tid.

Normal standard og god planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm - luft/luft varmepumpe via varmluftsanlegg. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er flat/skrånende og pent opparbeidet med støttemurer, terrasser, plen og beplantning. Gårdsplass belagt med stein.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

Murt grunnmur, utført med murte blokker, lettklinker. Det er innredet kjeller/underetasje. Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner. Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning. Valmet tak i trekonstruksjoner med undertak av plater. Luftespalter/ventiler ved raft. Kaldt loft. Adkomst til loft fra luke. Taket er tekket med betongtakstein med utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Trevinduer med 2- og 3-lags glass. Ytterdørr i treverk, edeltre, glass i dør ved hovedinngang. Balkongdører og plast/pvc og treverk med isolerglass.

Veranda med utgang fra soverom.
Veranda med utgang fra kjøkken.

Overbygget inngangsparti med trapp/veranda utført i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Parkett, laminat og fliser.
På vegg er: Malte glatte flater, trepanel og tapet.
I himling er: Trepanel og himlingsplater/lydplater.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører er utført i formpresset materiale.

VÅTROM

Bad hovedetasje:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Himling: Formpresset panel

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speilskap over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett og badekar. Det er varme i gulv og ventil i himling.

Bad underetasje hoveddel:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser og tapet.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett. Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

Bad leilighet 2:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Himling: Malte glatte flater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og vegghengt toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

Bad leilighet 1:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning hovedetasje med laminerte skrog, profilerte fronter og benkeplate i stein/kompositt med kjøkkenkum. Det er øyløsning på kjøkkenet. Det er flislagt og belysning over benkeplate. Det er plass til integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Plass til kjøleskap i nisje. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Kjøkkeninnredning i leilighet 2 med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum. Det er flislagt og belysning over benkeplate. Det er plass til frittstående komfyr og kjølekkap. Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter.

Kjøkkeninnredning i leilighet 1 med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er plass til integrert koketopp og kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør og kobber/metall.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Varmepumpe luft/luft er montert mot eksisterende varmluftsanlegg. Inne-del montert i teknisk rom.varmepumpa vekk fra grunnmur.

Varmtvannsbereder for leilighet 1 på ca. 60 liter. Bereder er plassert på bad.
Varmtvannsbereder for leilighet 2 på ca. 120 liter. Bereder er plassert i bod i kjeller i hoveddel.
Varmtvannsbereder på ca. 100 liter for hoveddel plassert på teknisk rom.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i leilighet med undermåler, bovedskap i bod i underetasje.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat
Murt pipe med ildsted montert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent, opplyst å være sandholdig grunn. Takvann ført ned i grunnen. Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuksikring siden byggeår. Støttemur i stablet betongblokker. Tomten er flat og skrånnet, noe terrassert.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert. Det er ikke dør mellom boenheter som vist på tegning.

Anneks 1

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Anneks 2

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

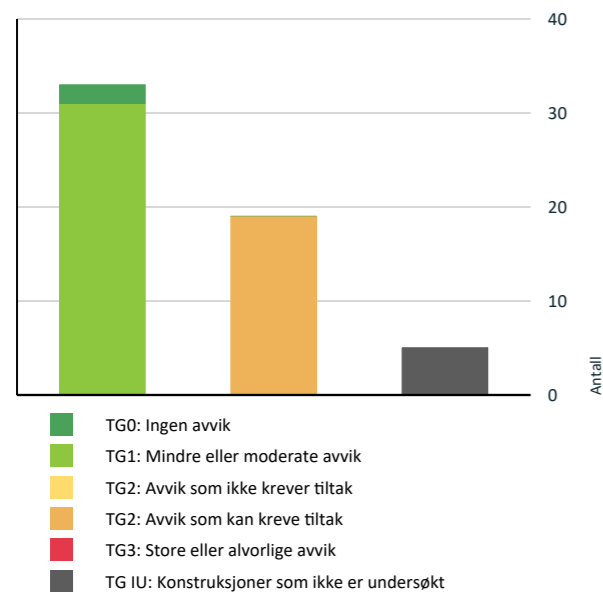
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningskroppen er delvis etterisolert/tilbygget etter nyere forskrifter enn opprinnelig byggeår. Energimerkingen som er gjort tar hensyn til de utførte tiltakene i noe begrenset omfang. Det betyr at karakteren sannsynligvis er noe bedre enn angitt. For å få en korrekt energimerking av bygget må det gjøres en "avansert" beregning. Det kan likevel være potensial for ytterligere energiøkonomiske tiltak på bygningen.

Vi i Factum Takst AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

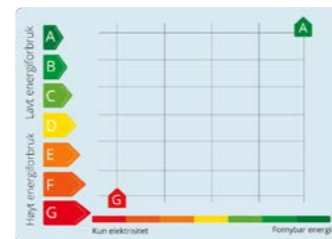
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

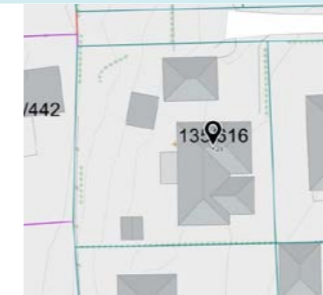
Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar

Opplyst på befaringdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Standard

Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard.

Vedlikehold

Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin brukstid. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Tilbygg / modernisering

2008	Ombygging	Oppgradert og modernisert sikringsskap. Bygget om tidligere garasje til leilighet.
2015	Modernisering	Modernisert/fornytt kjøkken og bad i hovedetasje.
2017	Tilbygg	Tilbygg av stue og leilighet i underetasje.
2018	Modernisering	Pusset og satt inn nytt vindu på soverom i underetasje.
2019	Modernisering	Opverbygg over veranda ved kjøkken.
2021	Modernisering	Satt inn luft/luft varmepumpe.
2022	Modernisering	Byttet to vinduer i stue.
2023	Modernisering	Takfornyning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Det er utført takfornyning.

Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men det anbefales å følge med bygningsdelen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Valmet tak i trekonstruksjoner med undertak av plater. Luftespalter/ventiler ved raft. Kaldt loft. Adkomst til loft fra luke. Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Utover dette er ingen spesielle avvik registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.



TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2- og 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer i varierende alder og utførelse. Enkelte tettelister er harde/slitt, vinduer tetter derfor ikke tilstrekkelig mot karm. Vinduer som er eldre enn ca. 1995 har forventet brukstid oppnådd. Det ble ikke observert punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Punktering kan likevel forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer. Utsifting av eldre vinduer kan ha positiv effekt på energibruken i boligen.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Ytterdørr i treverk, edeltre, glass i dør ved hovedinngang. Balkongdører og plast/pvc og treverk med isolerglass.

Ytterdører fungerer tilfredsstillende, men har høyt varmetap ift. dagens moderne dører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaer med utgang fra soverom, kjøkken og stue.

Fundamentert på støpte/murte punkter. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Verandaer er hovedsakelig overbygde.

Terrasser/verandaer vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

TG 1 Utvendige trapper

Overbygget inngangsparti med trapp/veranda utført i trekonstruksjoner. Trapper i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

På vegg er: Malte glatte flater, trepanel og tapet.

I himling er: Trepanel og himlingsplater/lydplater.

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbare tiltak må påregnes. Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt tatt byggeår i betraktning.

TG 2 Radon

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen, boligen er ikke utført med radonsperre.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Ved utleie av bolig skal man måle radonnivået og eventuelt gjøre tiltak mot høye radonnivåer, måling er ikke utført.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe, antatt lettklinkerblokker/elementer. Ildsted er montert. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvendige utforede vegger på grunnmur. Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Dette er en stikktagning på ett sted, og det utelukker ikke at det kan være risiko for skader andre steder i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at utforede yttervegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader og har ofte skjulte feil og skader. Denne konstruksjonen blir derfor kalt en risikokonstruksjon. Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i alder/brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører utført i malt treverk

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Himling: Formpresset panel

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speilskap over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett og bdekar. Det er varme i gulv og ventil i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På vegg er: Fliser.
I himling er formpresset panel.
Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Med gulvvarme.
Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor. Det er ikke spalte i terskel på dusj slik at evt. lekkasjevann vil renne ut av våtrommet i stedet for ned i sluk. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket. Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speilskap over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett og badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er varme i gulv og ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft i/under dør anbefales etablert.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

Generell

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser og tapet.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett. Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

På vegg er: Fliser og tapet.

I himling er: Himlingsplater.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

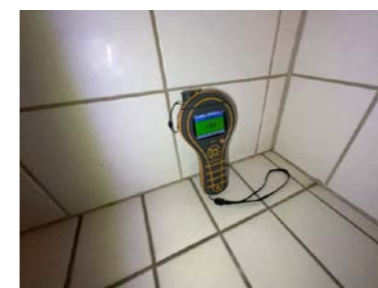
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har forventet levetid oppnådd/nært forestående. Påkjenninger i form av vannsprut /dusjing direkte på vegg anbefales ikke. Enkelt våtrom som ikke tilfredsstillt dagens krav og må brukes deretter. Selv om de tekniske løsningene kan være utført korrekt etter tidligere tiders regler og anvisninger, vil det være risiko for at de ikke tåler påkjenningene fra dagens bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Med gulvvarme. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Slitte og misfargede fuger og sprekke i flis er registrert. Det er ikke spalte i terskel på dusj slik at evt. lekkasjevann vil renne ut av våtrommet i stedet for ned i sluk. Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet. Rommet har forventet brukstid oppnådd/nært forestående. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

KJELLER > BAD

TG NJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

LEILIGHET 1 > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og vegghengt toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

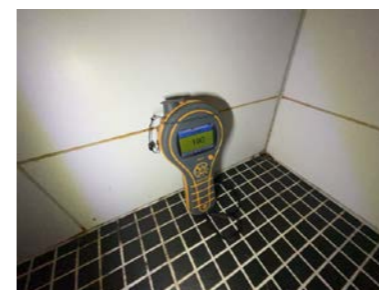
LEILIGHET 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På vegg er: Fliser.

I himling er: Malte glatte flater.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.



LEILIGHET 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Med gulvvarme. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

LEILIGHET 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

LEILIGHET 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og vegghengt toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin.

LEILIGHET 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

LEILIGHET 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

LEILIGHET 2 > BAD

Generell

Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

LEILIGHET 2 > BAD

Overflater vegger og himling

På vegg er: Fliser.
I himling er: Himlingsplater.
Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuksøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har forventet levetid oppnådd/nært forestående. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor. Slitte/misfargede fuger er registrert. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand.



LEILIGHET 2 > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Med gulvvarme. Fall er ikke iht. dagens krav, men de krav som var gjeldene ved byggeår. Fall forhold er målt og funnet tilfredsstillende. Det

Tilstandsrapport

dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke spalte i terskel på dusj slik at evt. lekkasjevann vil renne ut av våtrommet i stedet for ned i sluk. Fall er ikke iht. dagens krav, men de krav som var gjeldene ved byggeår. Fall forhold er målt og funnet tilfredsstillende. Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet. Forventet brukstid av rommet er nært forestående/oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand, men tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

LEILIGHET 2 > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.



LEILIGHET 2 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin.

LEILIGHET 2 > BAD

Ventilasjon

Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

LEILIGHET 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og benkeplate i stein/kompositt med kjøkkenkum. Det er øyløsning på kjøkkenet. Det er flislagt og belysning over benkeplate. Det er plass til integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Plass til kjøleskap i nisje. Lekkasjestopper er montert.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

LEILIGHET 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er plass til integrert koketopp og kjøleskap. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

LEILIGHET 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

LEILIGHET 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum. Det er flislagt og belysning over benkeplate. Det er plass til frittstående komfyr og kjøleskap. Lekkasjestopper er montert.

LEILIGHET 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør og kobber/metall. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

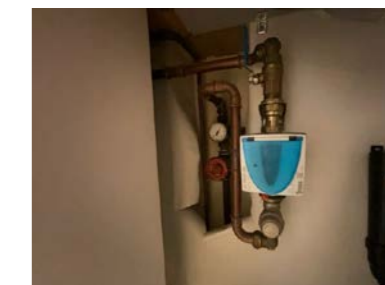
Tilstandsrapport

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Jeg anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft/luft er montert mot eksisterende varmluftsanlegg. Inne-del montert i teknisk rom. Dette er opplyst å fungere tilfredsstillende. Jeg er ikke VVS fagmann og har ikke tilfredsstillende kunnskap til å vurdere anleggets tekniske tilstand. Det anbefales på disse områder å ta kontakt med rørlegger/VVS-fagmann. Det anbefales å lede kondensvann fra varmepumpa vekk fra grunnmur.

Tilstandsrapport



TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider for leilighet 1 på ca. 60 liter. Bereider er plassert på bad.
Varmtvannsbereider for leilighet 2 på ca. 120 liter. Bereider er plassert i bod i hoveddel.
Varmtvannsbereider på ca. 100 liter for hoveddel plassert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er innført krav om at varmtvannsbereidere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsbereidere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsbereidere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bereider anbefales tilkoblet direkte på det elektriske nettet uten bruk av støpsel.

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i leilighet med undermåler, bovedskap i bod i underetasje. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnsikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsverdragelser

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

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

5.

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.



TO 0 Brantekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann ført ned i grunnen, i følge eier til overvannskum, både fra hus og garasje. Det er også lagt ekstra drenerør slik at det er mulig å bytte om hvis noe skulle bli feil med de som pr. i dag er påkoblet.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur, utført med murte blokker, lettklinker.

TG 1 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Støttemur i stablet betongblokker.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat og skrånet, noe terrassert.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er i Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger. kke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Bygninger på eiendommen

Anneks 1

**Anvendelse****Byggeår**
2020**Kommentar**
Opplyst på befaringdagen**Standard**

Bygningen har normal standard ift. bruken på befaringdagen.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Beskrivelse

Bygning oppsatt på enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel. Pult-tak tekket med shingel. Bygningen er isolert og det er innlagt strøøm.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Hagestue

**Anvendelse****Byggeår**
2006**Kommentar****Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Bygning oppsatt på enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel. Pulttak tekket med shingel.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Anneks 2

**Anvendelse****Byggeår**
1990**Kommentar**
Ca. årstall, antatt av eier.**Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Bygning oppsatt på enkel fundamentering i laft. Mønet saltak tekket med stein.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**
1986**Kommentar****Standard**

Garasjen har normal "garasjestandard".

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Beskrivelse

Garasje/uthus oppsatt på murt/støpt grunnmur. Støpt plate må mark, varmekabler i gulv. Vegger er over bakken utført i murte blokker, utvendig pusset og malt. Valmet tak i trekonstruksjoner tekket med stein. Leddport med elektrisk åpner. Gangdør på siden.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Tilbygg / modernisering

2023 Modernisering Takfornyning.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

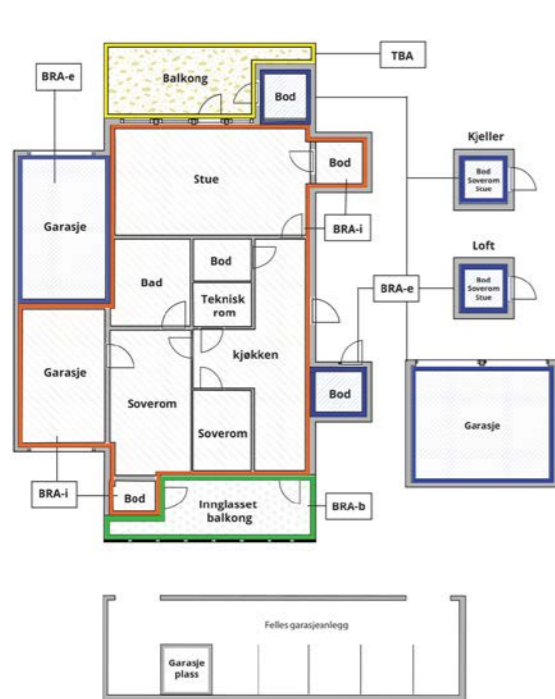
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	142			142	115
Kjeller	52			52	25
Leilighet 1	47			47	
Leilighet 2	31			31	
SUM	272				140
SUM BRA	272				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Omklingsrom		
Kjeller	Vindfang, Gang, Soverom, Bod, Teknisk rom, Bod 2, Bad		
Leilighet 1	Bad, Gang, Stue/kjøkken, Soverom		
Leilighet 2	Vindfang, Stue/kjøkken, Bad, Alkove		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,36 m.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,23 - 2,38.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert. Det er ikke dør mellom boenheter som vist på tegning.

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

Kommentar: Se liste over utbedringer/påkostninger - opplysninger her er gitt av eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Annek 1

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		8		8	8
SUM		8			8
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

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:

Hagestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje					28
SUM					28

SUM BRA

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

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:

Annek 2

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

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				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1. etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt på befaringdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringdagen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	267	5
Anneks 1	0	8
Hagestue	0	0
Anneks 2	0	6
Garasje	0	44

Kommentar

Enebolig Teknisk er p-primærrom.

Anneks 1

Hagestue

Anneks 2

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2024	Amund Forset Harald Mo	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	135	616		0	1192.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bekkestien 26

Hjemmelshaver

Mo Harald, Mo Tove Karly Ringkjøb

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Jessheim med gangavstand til alle de servicetilbud og fasiliteter som finnes der.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Opplyst om felles veglag.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2021-2030 - Boligbebyggelse nåværende.

Om tomten

Skrånet og noe terrassert som er pent opparbeidet med plen og beplantning. Det er belagt med stein på gårdsplass og foran boligen, Det er mye plattinger/trapper i trekonstruksjoner på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Siste hjemmelsovergang

År

2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksen om Boligsalgsrapportering.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag 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 brukeren 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KN1470>

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.	
1205240244	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tove Karly Ringkjøb Mo	Harald Mo
Gateadresse	
Bekkestien 26	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2068
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? Ar	
2000	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
23	
Antall måneder	
11	
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	Storebrand
Polise/avtalnr.	2050999

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: TKRM, HM

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ombygging og tilbygg inkludert bad i utleiedel 2017
Arbeid utført av	Snekker'n Svein og Egil Byggjeneste AS

Filer
[Gnr 135616 - Ferdigattest.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja

Beskrivelse	Utført av Egil Byggjeneste AS
-------------	-------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja

Beskrivelse	Ferdigattest foreligger
-------------	-------------------------

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

Beskrivelse	2018 var det tilbakeslag av vann i bad på grunn av tett avløpsrør. Dette ble utbedret av Brødrene Stenskjær AS og retting av skade ble dekket av If forsikring.
-------------	---

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2018 var det tilbakeslag av vann i bad på grunn av tett avløpsrør. Dette ble utbedret av Brødrene Stenskjær AS og retting av skade ble dekket av If forsikring.
Arbeid utført av	Brødrene Stenskjær AS

Filer
[Brødrene Stenskjær AS.pdf](#)

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært 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	Skifte av sikringskap/nye kurser, nytt opplegg til kjøkken, nytt opplegg til påbygg/uteleieleilighet. Installasjon av varmepumpe/klimaanlegg i 2021, inkludert ny varmtvannstank.
Arbeid utført av	Næss Installasjon AS, BTA Elektro og Romerike Klimaservice AS

Filer
[Næss installasjon.pdf](#)

Initialer selger: TKRM, HM

2

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Hafslund/Infratek gjennomførte en kontroll av el anlegg tilbake ca 2012, men jeg kan ikke finne noen dokumentasjon. Det ble godkjent

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Tesla lader er montert i garasje i 2024 av Næss Installasjon AS

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Spyling og maling av takstein på hus og garasje 2023.

Arbeid utført av

Sagstuen Tak og Metall AS

Filer

[Takforying.pdf](#)

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

Nei Ja

Beskrivelse

2 utleieenheter a 32 m2 og 50 m2

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Foreligger ferdigattest fra Ullensaker kommune datert 05.03.2018

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

Nei Ja

Beskrivelse

I forbindelse med tilbygg fra 2017 ble tidligere kjellerstue gjort om til utleieleilighet på 50 m2

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Foreligger ferdigattest fra Ullensaker kommune datert 05.03.2018

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

Bekkestien er privat vei eid av Bekkestien Veiforening med eget styre. Det tilkommer kostnader for brøyting/strøing etc av felles vei. Dette fordeles på alle andelene i veiforeningen.

Document reference: 1205240244

Document reference: 1205240244

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Ringkjøb Mo	1f011e73e933f66296181547 a81678d87abb24f2	14.08.2024 19:13:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Mo	c559e5a2b987950404538c 88f00a99a65974fcdd	14.08.2024 19:17:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240244

Document reference: 1205240244

- 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

Saknr.: Deres ref.: Saksbehandler: Dato:
7989197 Nina Skoglund 16.08.2024.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 616 SNR:

Forespørsel datert: 15.08.2024.

Eiendom

Oppgitt areal i matrikkelen 1192,1 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 i reguleringsplan for «» m/best. vedtatt

Endringer:

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: til:

Grenser inntil reguleringsplan for:

Ulensaker kommune
Besøksadresse:
Furusetgt. 12
2050 Jessheim

Postadresse:
Postboks 470
2051 Jessheim
Telefon: 66 10 80 00

E-post:
postmottak@ullensaker.kommune.no
www.ullensaker.kommune.no

Bank: 8601.41.92400
Bank, skatt: 6345.06.02355
Org. nr.: 933 649 768 MVA

STØYFORHOLD:

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

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

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

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

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

Stipulerte kommunale avgifter for 2024 er kr. 12864,-. Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

Da det er installert vannmåler, vil avgiftene variere etter forbruk.

«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 1982. Garasje byggemeldt 1986.
Dukkestue byggemeldt 1984. Tilbygg og bruksendring byggemeldt. 2016.

Har ferdigattest. Har ikke ferdigattest.
 Har midlertidig bruksattest. Har ikke midlertidig bruksattest.

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

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: HAGELI
 Etableringsdato: 28.05.1982
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
 Beregna areal for 135 / 616

Areal Kommentar
 1 192,1 m²

Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Rolle Status	MO HARALD	BEKKESTIEN 26	BEKKESTIEN 26	1 / 2
Hjemmelshaver	Føds.d./org.nr 141260	2068 JESSHEIM	2068 JESSHEIM	
Hjemmelshaver	280560	MO TOVE KARLY RINGKJØB	BEKKESTIEN 26 2068 JESSHEIM	1 / 2

 Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6670220	620283		1 192,1 m ²	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
 Kommunal saksreferanse
 Nettadresse (URL)
 Annen referanse

Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering	Tinglyst	Endret dato	Matrikkelføring
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
		Omnummerert til: 3209 - 135/616	Omnummerert fra: 3033 - 135/616	
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til: 3033 - 135/616	Omnummerert fra: 0235 - 135/616	

16.08.2024 09:43

Matrikkelbrev for 3209 - 135 / 616

Side 2 av 8

Forretning

Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
 Kommunal saksreferanse
 Nettadresse (URL)
 Annen referanse

Tinglysing
Status
Endret dato

Kartforretning	28.05.1982			
Kartforretning		Rolle Mottaker	Matrikkelenhet 0235 - 135/616	Arealendring 1 192,6
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.05.1982			
Kart- og delingsforretning		Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 0235 - 135/22	Arealendring 0
		Rolle Mottaker	Matrikkelenhet 0235 - 135/616	Arealendring 0

Adresser

Adresstype
Adressenavn
Adressetilleggsnavn

Vegadresse
 Bekkestien

Adressekode
Kildekode
Koordinat
Øst

1900
 26
 EUREF89 UTM Sone 32
 6670219 620290

Kretser

Grunnkrets 0208 Grønbekk
 Stemmekrets: 9 Jessheim
 Kirkesokn: 02070701 Hovin
 Postnr.område: 2068 JESSHEIM
 Tettsted: 659 Jessheim

Atkomstpunkt
Nei**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

Bygningsnr: 6 940 196
 Bebygd areal: 0
 Ant. boliger: 0

Løpnr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6670231 Øst: 620285

Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 47
 Bruksareal totalt: 47
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Ant. etasjer: 0
 Vannforsyning: 47
 Avløp: 47
 Har heis: Nei
 Midlertidig brukstillatelse: Ferdiggattest:

Datoer
 Rammetillatelse: 24.07.1986
 Igangsettingstillatelse: 24.08.1986
 Tatt i bruk: 24.09.1986

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	47	47	0	0	0	0	0

Bruksenheter

16.08.2024 09:43

Matrikkelbrev for 3209 - 135 / 616

Side 3 av 8

Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetsstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
Unummerert bruksenhet 0 0 0 0 0 0 135/616

Kontaktpersoner

Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse Datoer
Tiltakshaver PEDERSEN JAN EINAR BEKKESTIEN 26 2050 JESSHEIM

Bygningsnr: 151 256 295

Bebygd areal:

1

Datoer

Løpnr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

2

Rammeinstallatelse:

Nord: 6670219 Øst: 620290

Tilkn. off.

Igangsettningstillatelse:

Bygningsendringskode:

vannverk

Tatt i bruk:

Bygningstype: Enebolig

Offentlig

Midlertidig brukstillatelse:

Næringsgruppe: Bolig

kloakk

Ferdigattest:

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Nei

Energikilder:

Har heis:

Oppvarming:

Alternativt areal 2:

0

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	146	0	146	0	0	0	0	0
U01	0	133	0	133	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
1900 Bekkestien 26 H0101 Bolig 279 0 Kjøkken 0 0 135/616

16.08.2024 09:43

Matrikkelbrev for 3209 - 135 / 616

Side 4 av 8

Bygningsnr: 151 256 295

Bebygd areal:

0

Datoer

Løpnr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

2

Rammeinstallatelse:

Nord: 6670219 Øst: 620290

Tilkn. off.

Igangsettningstillatelse:

Bygningsendringskode: Tilbygg

vannverk

Tatt i bruk:

Bygningstype: Enebolig

Offentlig

Midlertidig brukstillatelse:

Næringsgruppe: Bolig

kloakk

Ferdigattest:

Bygningsstatus: Ferdigattest

Nei

Energikilder:

Har heis:

Oppvarming:

Alternativt areal 2:

0

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	20	0	20	0	0	0	0	0
U01	0	43	0	43	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
1900 Bekkestien 26 H0101 Bolig 63 0 135/616

Kontaktpersoner

Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse
Tiltakshaver MO HARALD 141260 BEKKESTIEN 26 2068 JESSHEIM

16.08.2024 09:43

Matrikkelbrev for 3209 - 135 / 616

Side 5 av 8

Herr Jan Einar Pedersen
Bekkestien 26

2050 Jessheim

2051 Jessheim, 30/11.82.
Telefon 97 10 10

Harald Mo
Bekkestien 26
2068 JESSHEIM

Deres ref:

Deres brev:

Vår ref: KJ/t1

Arkiv nr:

FERDIGATTEST.

Etter befaring den 25.11.82 meddeles herved ferdigattest for enebolig med garasje oppført på eiendommen "Hageli" gnr. 135 bnr. 616 i Ullensaker kommune.

Det bemerkes følgende:

1. Det gjenstår montering av innvendig kledning på 3 vegger i peisestue.
2. Innredning av matbod.
3. Garasje skal ha friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et areal på minst 10 cm² pr. m² gulvflate. Friskluftinntaket plasseres nede på veggen og utsugningsåpningen plasseres ved taket i garasjens motsatte side, jfr. "Statlige byggebestemmelser" kap. 38:532.

Vedr. rørarbeidet.

4. Skjema 3 for kontroll må sendes inn.
5. Avløp fra sikkerhetsventiler på varmluftbatteri må føres fram mot sluk.

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

For bygningssjefen

Karl Johansen
Bygn.kontr.

Gjenpart:

Herr Per A. Sandvold, Skytterseter 39
2072 Dal

Eugen Rognstad
2090 Hurdal

Anton Furuseth
2056 Algarheim

Kåre Sakshaug, 2050 Jessheim

For anleggssjefen

Sturla Kristensen
Rørk.kontr.

Rørleggerkontr., her

Saksnr.:
2016/828-12

Deres ref.:

Saksbehandler:
Kristin Birkeland

Dato:
05.03.2018

Gnr 135/616 - Ferdigattest
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	135/616
Adresse/byggested:	Bekkestien 26, 2068 Jessheim
Tiltakets art:	Tilbygg i to etasjer Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Dokumentasjon og avgitt erklæring

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført den 22.01.2018, jf. Forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr. 488 (byggesaksforskriften) § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i *søknad om tillatelse til tiltak* med eventuelt senere tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og/eller erklært oppfylt.

Ildsted

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

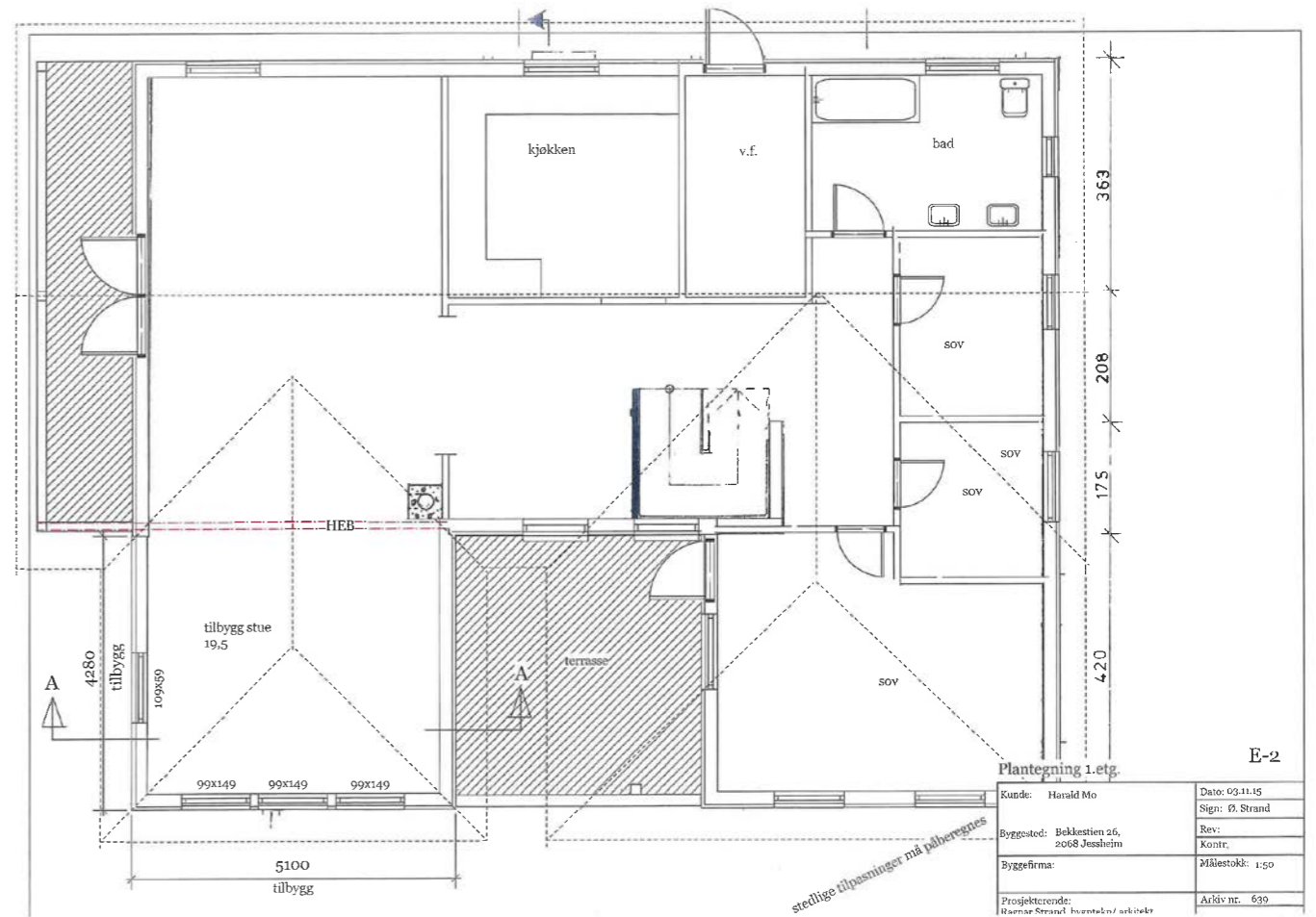
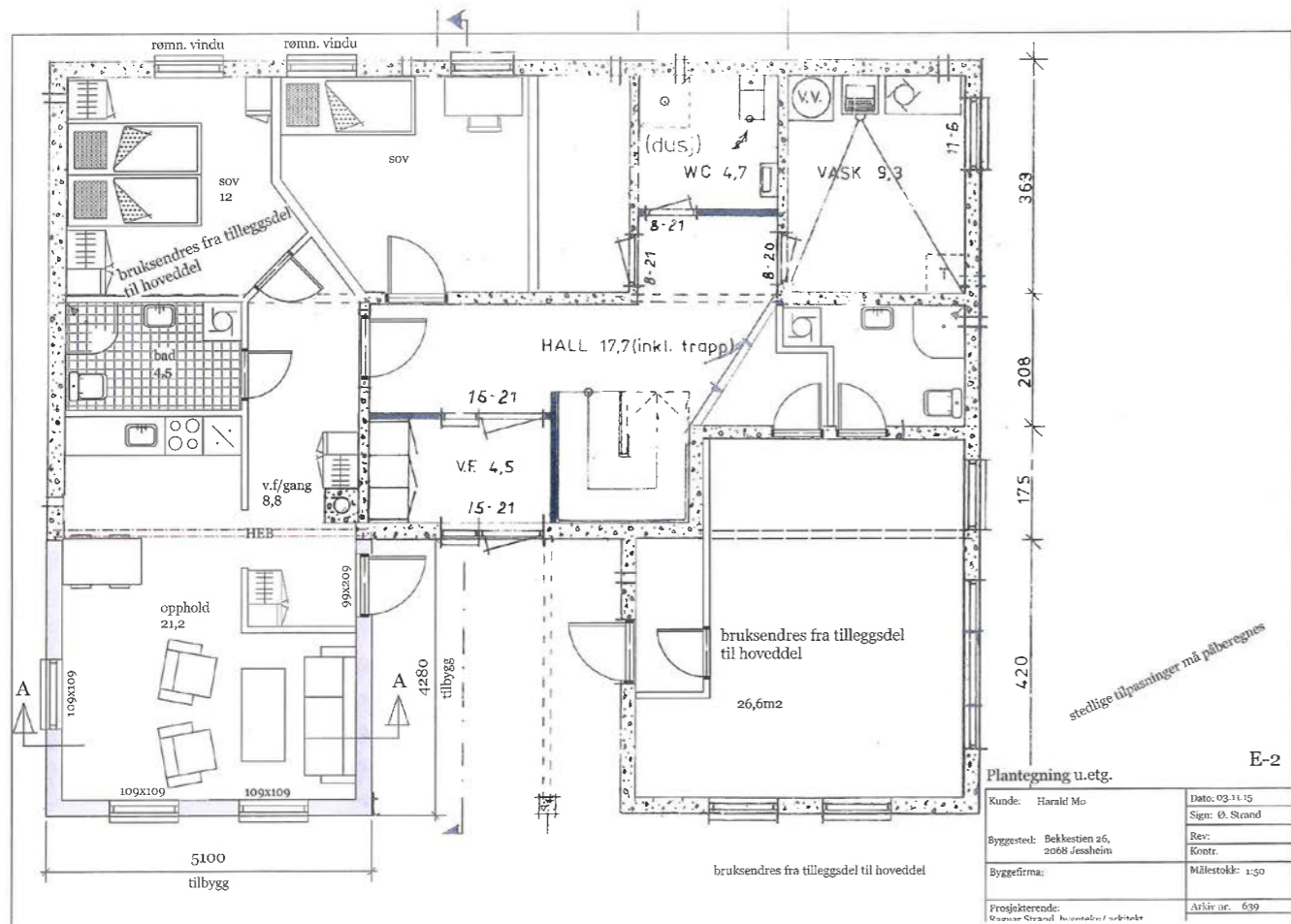
Avslutning av saken

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Kristin Birkeland
rådgiver

Dokumentet er ekspedert, og elektronisk godkjent uten signatur.



Harald Mo
Bekkestien 26
2068 JESSHEIM

Saksnr.:
2016/828-12

Deres ref.:

Saksbehandler:
Kristin Birkeland

Dato:
05.03.2018

Gnr 135/616 - Ferdigattest
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	135/616
Adresse/byggested:	Bekkestien 26, 2068 Jessheim
Tiltakets art:	Tilbygg i to etasjer Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Dokumentasjon og avgitt erklæring

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført den 22.01.2018, jf. Forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr. 488 (byggesaksforskriften) § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med eventuelt senere tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stillt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og/eller erklært oppfylt.

Ildsted

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

Avslutning av saken

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Ulensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Kristin Birkeland
rådgiver

Dokumentet er ekspedert, og elektronisk godkjent uten signatur.

Ulensaker kommune
Besøksadresse:
Furusetgt. 12
2050 Jessheim

Postadresse:
Postboks 470
2051 Jessheim
Telefon: 66 10 80 00

E-post:
postmottak@ulensaker.kommune.no
www.ulensaker.kommune.no

Bank: 8601.41.92400
Bank, skatt: 6345.06.02355
Org. nr.: 933 649 768 MVA

Kommunens saksnr.

Nullstill



Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Søknaden gjelder						
Eiendom/byggested	Gnr. 135	Bnr. 616	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr. Kommune Ullensaker
	Adresse Bekkestien 26			Postnr. 2068	Poststed Jessheim	

Ferdigattest

Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest? Ja Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.

Del gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager. Dato: _____

Type arbeider
Byggearbeider er ferdig utført. Tilbygg i 2 etasjer (u.etasje og 1. etasje). Ombygging av underetasje til 2 utleieenheter, Leilighet A 32 m2, leilighet B 47 m2. Begge enheter med eget bad og kjøkken. 1 biloppstillingsplass pr enhet. Byggearbeider er utført av Snekker Svein Aasen AS, med underentreprenør Egil's Byggjenester, Ulensaker VVS og Næss Installasjon AS

Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: Dato: _____

Oppdatert dokumentasjon

Er det foretatt ikke søknadpliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?
 Ja Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall

Sluttrapport av Dato: _____ vedlegges søknaden Vedlegg nr. K -

Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.

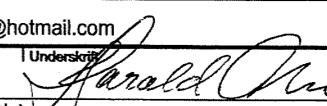
Varmesystem			
Energiforsyning		Varmefordeling	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Sol	<input type="checkbox"/> Vannbåren gulvvarme	<input checked="" type="checkbox"/> Luftoppvarming
<input type="checkbox"/> Biobrensel	<input type="checkbox"/> Gass	<input type="checkbox"/> Vannbåren radiator	<input checked="" type="checkbox"/> Kamin/ovn/pels
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - luft	<input type="checkbox"/> Olje/parafin	<input checked="" type="checkbox"/> Elektriske varmekabler	<input type="checkbox"/> Annet
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - berg/sjø	<input checked="" type="checkbox"/> Annet	<input type="checkbox"/> Elektriske panelovner	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Fjernvarme/spillvarme			

Erklæring

Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	1 - 4	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Gjennomføringsplan	G	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	K	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Boligspekifikasjon i matrikkelen	H	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)	Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)
Foretak	Navn Harald Mo
Kontaktperson	Kontaktperson Harald Mo
Telefon	Telefon 95109187
Mobiltelefon	Mobiltelefon 95109187
E-post	E-post tovemo1960@hotmail.com
Dato	Dato 15.01.2018
Underskrift	Underskrift 
Gjentas med blokkbokstaver	Gjentas med blokkbokstaver HARALD MO

Bygningens nr. (fylles ut av kommunen)	Vedlegg nr. H-1	Kommunens saksnr.	Side 1 av 1
---	--------------------	-------------------	----------------

Boligspesifikasjon i Matrikkelen

Lov om eiendomsregistrering (matrikkelova) 2005-06-17 nr. 101, kap 2 og kap 5
 Blanketten er kommunens ansvar, men bør fylles ut av ansvarlig søker

Forskrift om eiendomsregistrering 2009-06-26 nr. 864:
 Kap. 12 Offisiell adresse
 Kap. 13 Føring av opplysninger om bygninger og forskjellige opplysninger knyttet til grunnen.

Nærmere om føringen - www.statkart.no

Spesifikasjonen gjelder		Grnr.	Bnr.	Festnr.	Saksjvsnr.	Signering - ansvarlig for registrering i matrikkelen
Elendom/ byggsted		135	616			
Adresse		Postnr.		Poststed		
Bekkestien 26		2068		Jessheim		

Antall rom pr. boligenhet

Her registreres antall rom pr. boligenhet. Et rom må tilfredsstille bygningslovens krav til boliboligerom til vanlig opphold og være 6 m² eller større. Kjøkken, bad, bod, vindfang, gang, hall o.l. regnes ikke med i antall rom.

Kjøkkenkode - følgende koder benyttes pr. bolig:
 1. Kjøkken Brukes på alle leiligheter med eget kjøkken. Tekjøkken regnes også med.

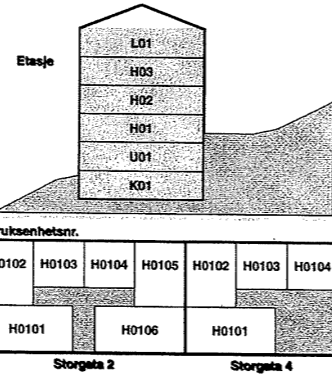
2. Ikke kjøkken Koden benyttes ved hybel uten kjøkken.
 3. Felleskjøkken Benyttes dersom flere hybler deler et kjøkken.

Antall bad og WC

Antall bad og WC registreres pr. boligenhet. Rom med dusj blir regnet som bad.

Etasjekode
 Etasjekode = etasjen hvor boligens inngangsdør er plassert. Fellet har plass til 3 tegn og det skal registreres med en bokstav for hver etasjekode med påfølgende nummerering av etasjetypene:
 L02 = Andre loftetasje
 L01 = Første vanlige loftetasje
 H02 = Andre hovedetasje
 H01 = Første hovedetasje
 U01 = Øverste underetasje
 U02 = Nest øverste underetasje
 K01 = Øverste kjelleretasje
 K02 = Nest øverste kjelleretasje

Bruksareal til bolig
 Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se Føringinstruksen for matrikkelen Statens kartverks hjemmeside.

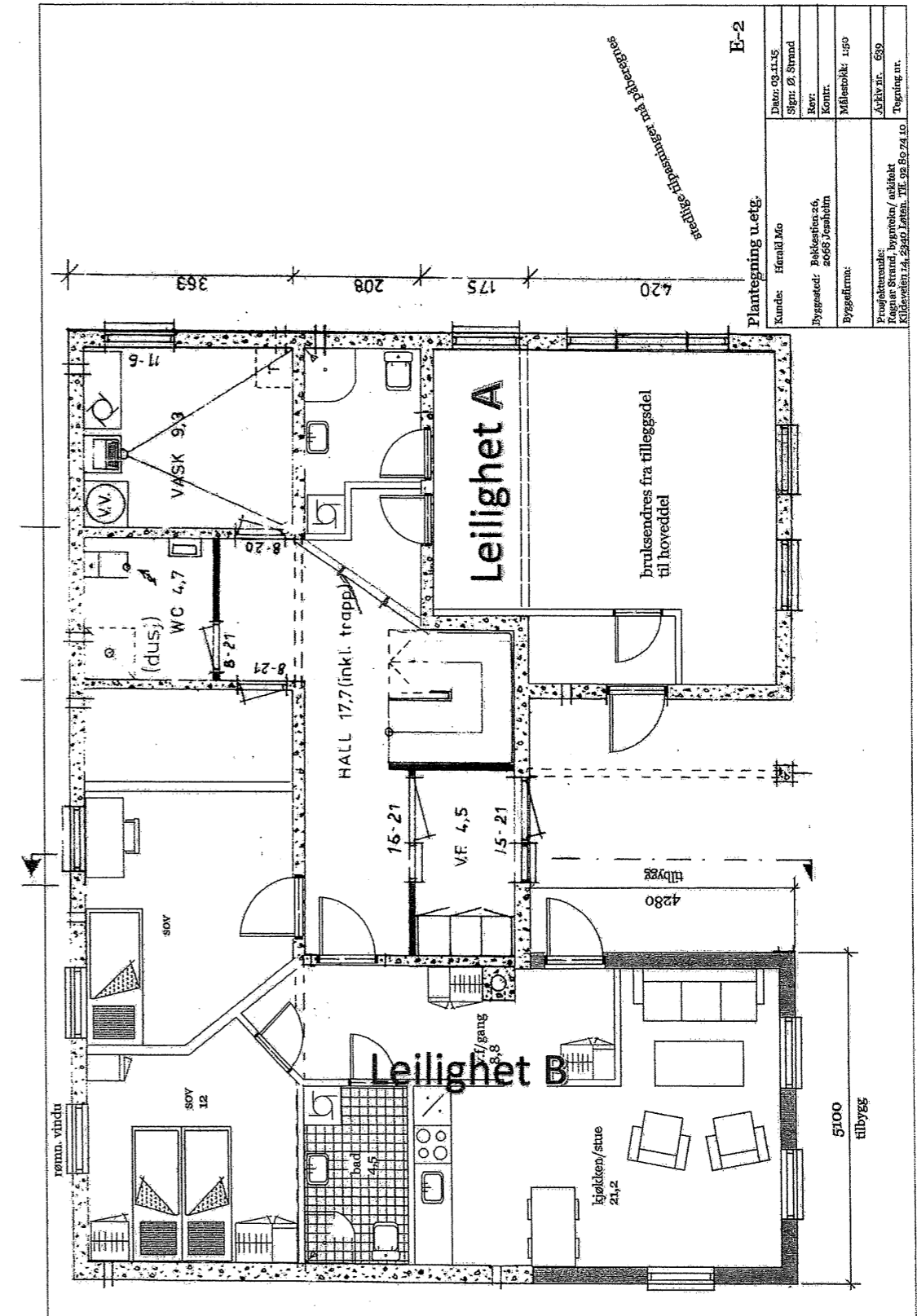


Eksempel på en bolig	Bruksareal						Tilhørende adresse		Tilhørende eiendom				
	Etasjekode	Loggert	Etasjekode	Antall rom	Kjøkkenkode	Antall bad	Antall WC	Adresse nr.	Bokstav	Grnr.	Bnr.	Festnr.	Saksjvsnr.
	H01	01	100	5	1	1	2	1005	A	57	98		3
	U01	01	229	5	1	2	2			135	616		
	U01	02	47	2	1	1	1			135	616		
	U01	03	32	2	1	1	1			135	616		

Blankett 6176 Bokmål © Utlitt av Direktoratet for byggkvalitet 01.03.2011

1) FYLLES UT AV KOMMUNEN

Side 1 av 2



E-2

Plantegning u.etg.

Kunde: Harald Mo

Byggesak: Bekkestien 26, Jessheim

Byggefirma: Miljøblikk Lipo

Dato: 03.11.15
 Sign: Ø. Strand
 Konr.
 Arkiv nr.: 680
 Tegning nr.: Kildetegn: 14, 2540, Leilign. III, 02, 8c, 74, 10



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**



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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. Veggglamper, 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 rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



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 eiendomsmegler. 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 risikopplysninger 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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig 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: Bekkestien 26
2068 JESSHEIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kløfta
Saksbehandler: Lise Blomberg

Oppdragsnummer: 1205240244

Telefon: 922 04 164
E-post: lise.blomberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 29.08.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon