

aktiv.



Prestmoen 4A, 2040 KLØFTA

**Kløfta - Familievennlig enebolig
med barnevennlig beliggenhet -
Kjeller med stort potensiale - Kort
vei til sentrum**



Eiendomsmegler

Bjørn Granli Jokstad

Mobil 992 93 090

E-post bjorn.jokstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 740,-
Total ink omk.: Kr 5 638 740,-
Selger: Arvid Bratlien

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 207/237 kvm
Tomtstr.: 831.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 658
Oppdragsnr.: 1205240266

Kløfta - Familievennlig enebolig med barnevennlig beliggenhet

Velkommen til Prestmoen 4A, en familievennlig enebolig med attraktiv beliggenhet nær Kløfta sentrum

Eiendommen har en skjernet og barnevennlig beliggenhet uten gjennomgangstrafikk. Med den store bruksplenen og den praktiske planløsningen, er dette en bolig som skulle passe de fleste familier:

Kjeller: Trapperom, 4 boder, teknisk rom, toalettrom og lagerrom
1. etasje: Vindfang, gang, trapperom, kjøkken, stue, spisestue, soverom, bad og vaskerom
2. etasje: Trapperom og 2 soverom
Garasje

Her bor du trygt og stille, samtidig som du har alt du måtte behøver i nærheten. Fra boligen har du gangavstand til barnehager og skoler, matbutikker og Kløftas lokale kjøpesenter. Kløfta kan også by på et bredt utvalg av sport- og fritidsaktiviteter. Du har også gode kollektivmuligheter fra Kløfta stasjon



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	68
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 207 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 237 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 85 m² Trapperom , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Teknisk rom , Toalettrom , Lagerrom.

1. etasje

BRA-i: 91 m² Vindfang , Gang , Trapperom , Kjøkken , Stue , Spisestue , Soverom , Bad , Vaskerom.

BRA-e: 30 m² Garasje.

2. etasje

BRA-i: 31 m² Gang , Soverom , Soverom 2.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 233 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

831.9 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med singlet trafikkareal og stor bruksplen med hekk og beplantninger. Tomten er flat, skjermet og solrik.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Enebolig med tekket saltak.
- Yttervegger i reisverk bekledd med panel.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Grunnmur i antatt Leca og støpt såle i betong.
- Taktekke fra byggeår.
- Nedløp, renner og beslag fra byggeår.
- Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av antatt trefiberplater/bordtak.
- Malte vinduer med isolerglass fra byggeår.
- Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår.
- Edeltre profilert ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår.
- Terrasse med utgang fra stue på ca. 20 m².
- Metalltrapp fra byggeår.

Innvendig

- Vegger: Malte flater og panel. Våtromsplater på bad.
- Gulv: Laminat. Belegg på bad og vaskerom. Betonggulv i kjeller.
- Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.
- Etasjeskille av trebjelker og er trolig isolert med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv.
- Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret.
- Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår.
- Rom under terreng: Gulvet er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod ved trapp.
- Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.
- Lakkert tretrapp fra byggeår.
- Fabrikkmalt profilerte innerdører fra nyere årstall og slette dører fra byggeår.

Teknisk

- Rørøpplagg av eldre kobberrør.
- Nyere vannmåler og stoppekran.
- Avløpsrør av plast fra byggeår.
- Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer og veggventiler.

- Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2015 plassert i kjeller.
- Varmepumpe fra 2022.
- Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i 1.etg.

Se vedlagte tilstandsrapport iht. NS3600 for ytterligere beskrivelse av byggemåte.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kommenterer at følgende arbeid er gjort av fagskyndig:

Vannmåler installert av Vidar Holm AS.

Utført arbeid på el-anlegget, arbeid gjort av Ingeniør Norderud Foretaksnummer 915688489

Innhold

Kjeller: Trapperom, 4 boder, teknisk rom , toalettrom og lagerrom.

1. etasje: Vindfang, gang, trapperom, kjøkken, stue, spisestue, soverom, bad og vaskerom.

2. etasje: Trapperom og 2 soverom.

Garasje.

Standard

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

Forhold som har fått TG3:

Våtrom 1. etasje - Vaskerom - vurdering av tiltak:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: Over 300 000.

1. Etasje - Bad - Vurdering av tiltak:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: Over 300 000.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig:

- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Takkonstruksjon/loft
- Vinduer
- Dører
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig trapper
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Radon

Innvendig:

- Rom under terreng
- Innvendig trapper
- Dører
- Kjøkken
- Spesialrom

Teknisk:

- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Tomteforhold:

- Drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i enkeltgarasje eller på eiendommens tomt.

Forsikringsselskap

If

Polisnummer

0016777

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

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmepumpe (2022).

Det er installert peisovn i stue.

Varmeelement på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 500 000

Kommunale avgifter

Kr 13 801

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 154 820

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 4 388 315

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel 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 29, bruksnummer 658 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

3209/29/658:

22.08.1988 - Dokumentnr: 8443 - Erklæring/avtale

Fraskrivelse av ethvert krav på erstatning pga. skader på bolig som følge av rep. arb. på hovedvannledning og avløpsledning m.v.

10.08.1994 - Dokumentnr: 6751 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2000 - Dokumentnr: 5876 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:25

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for oppført bolig på eiendommen datert 09.08.88.

Garasje byggemeldt i 1988.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.
Eiendommen ligger til privat vei.
Det er installert vannmåler.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for Kløfta industri syd m/best. Stadfestet 03.08.1976.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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

5 500 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

137 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

138 740 Omkostninger totalt

153 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

156 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 638 740 Totalpris. inkl. omkostninger

5 653 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

5 656 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 740

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 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 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 000 Inneståelseshonorar
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 20 000 Markedspakke
- 6 500 Oppgjørshonorar
- 2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 113 000

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

13.09.2024



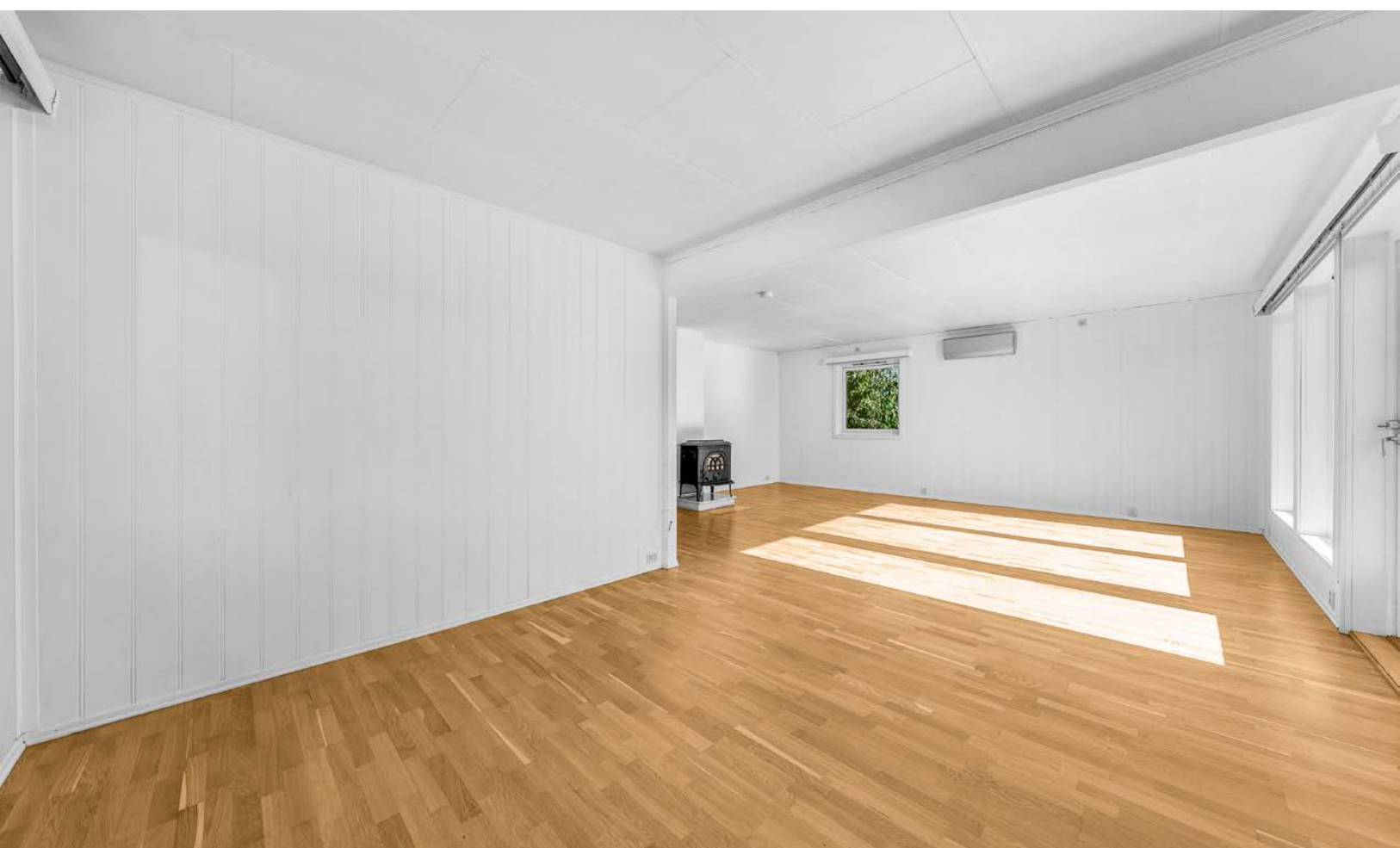
Prestmoen 4 A

1. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.



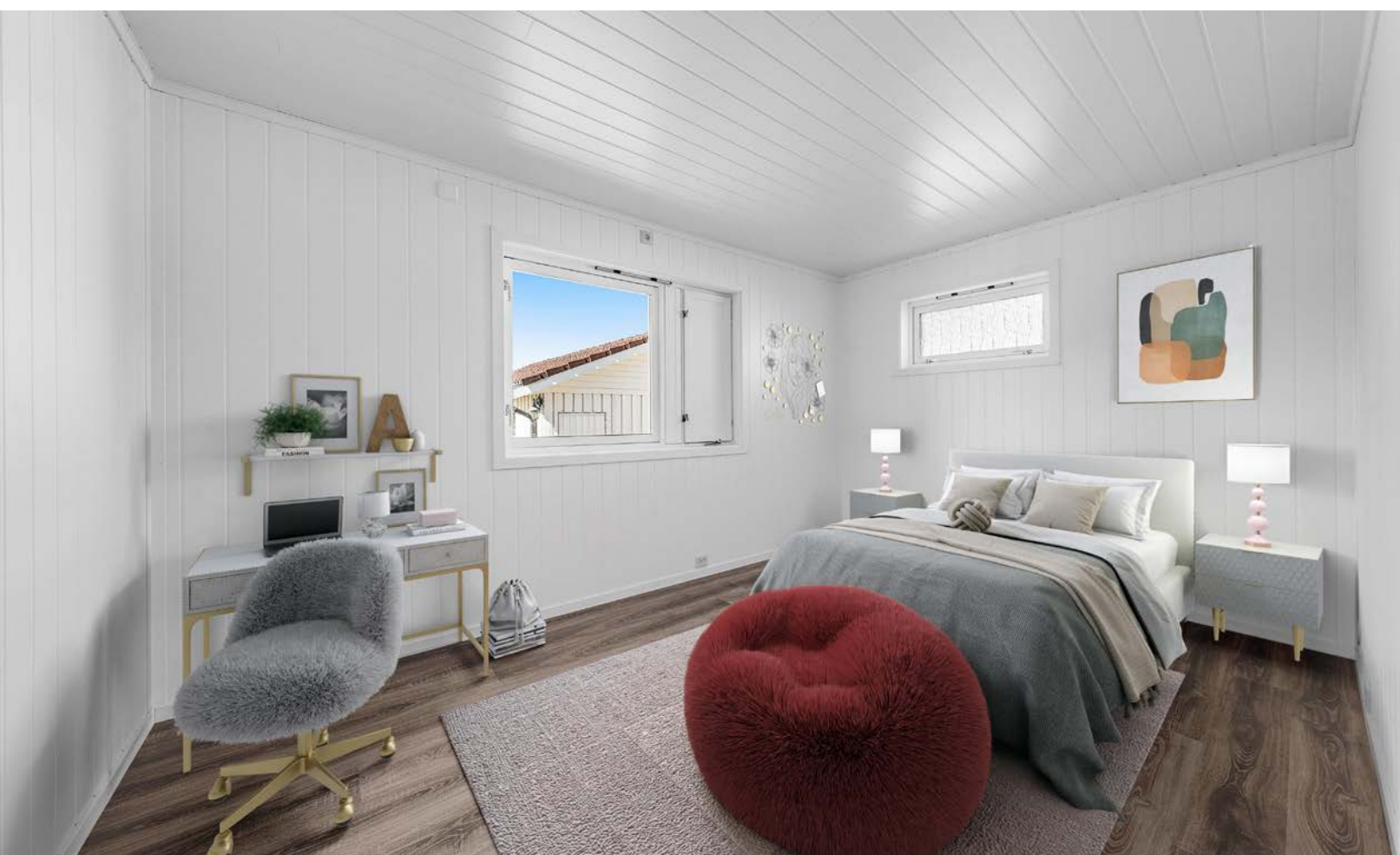








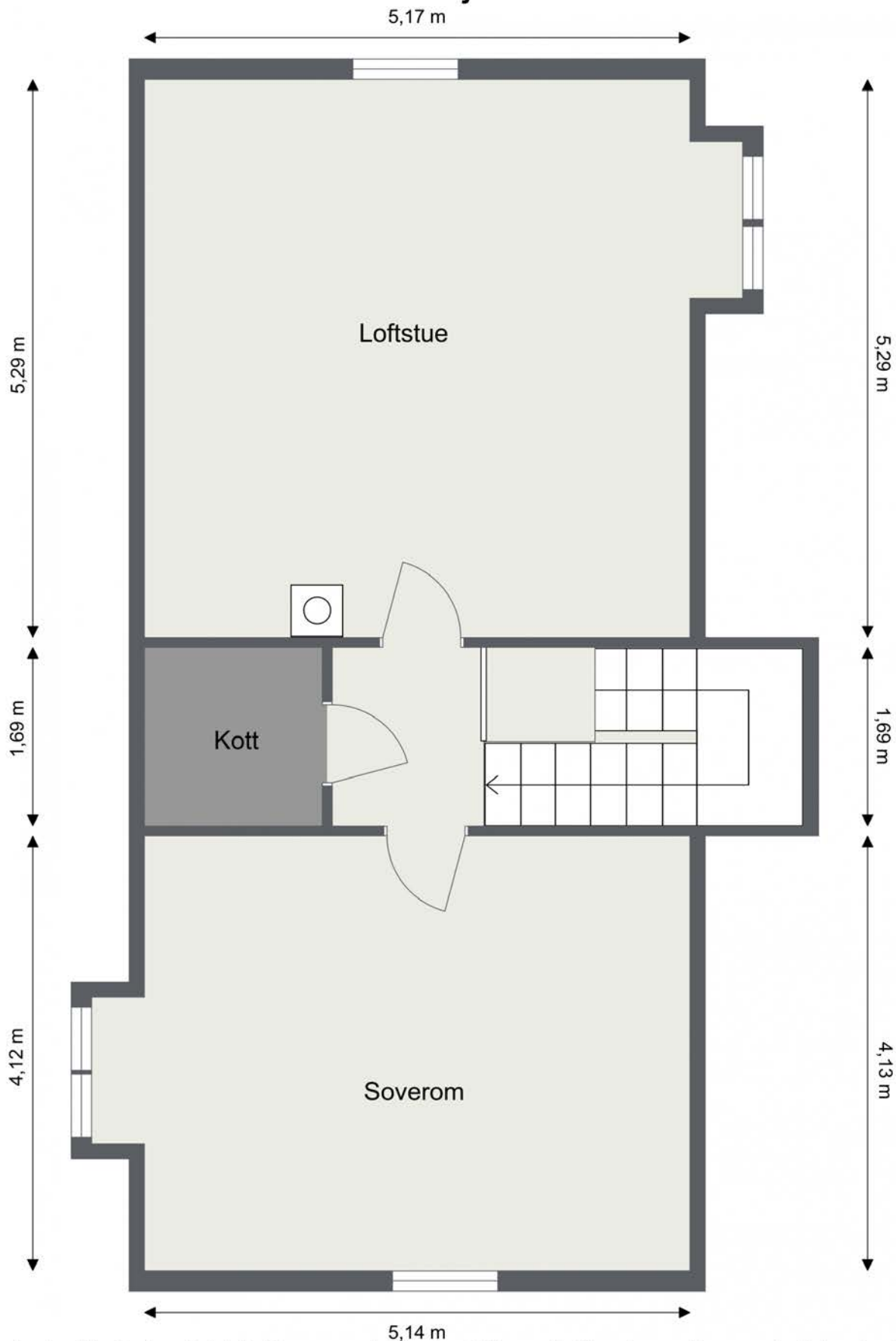






Prestmoen 4 A

2. Etasje/loft



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

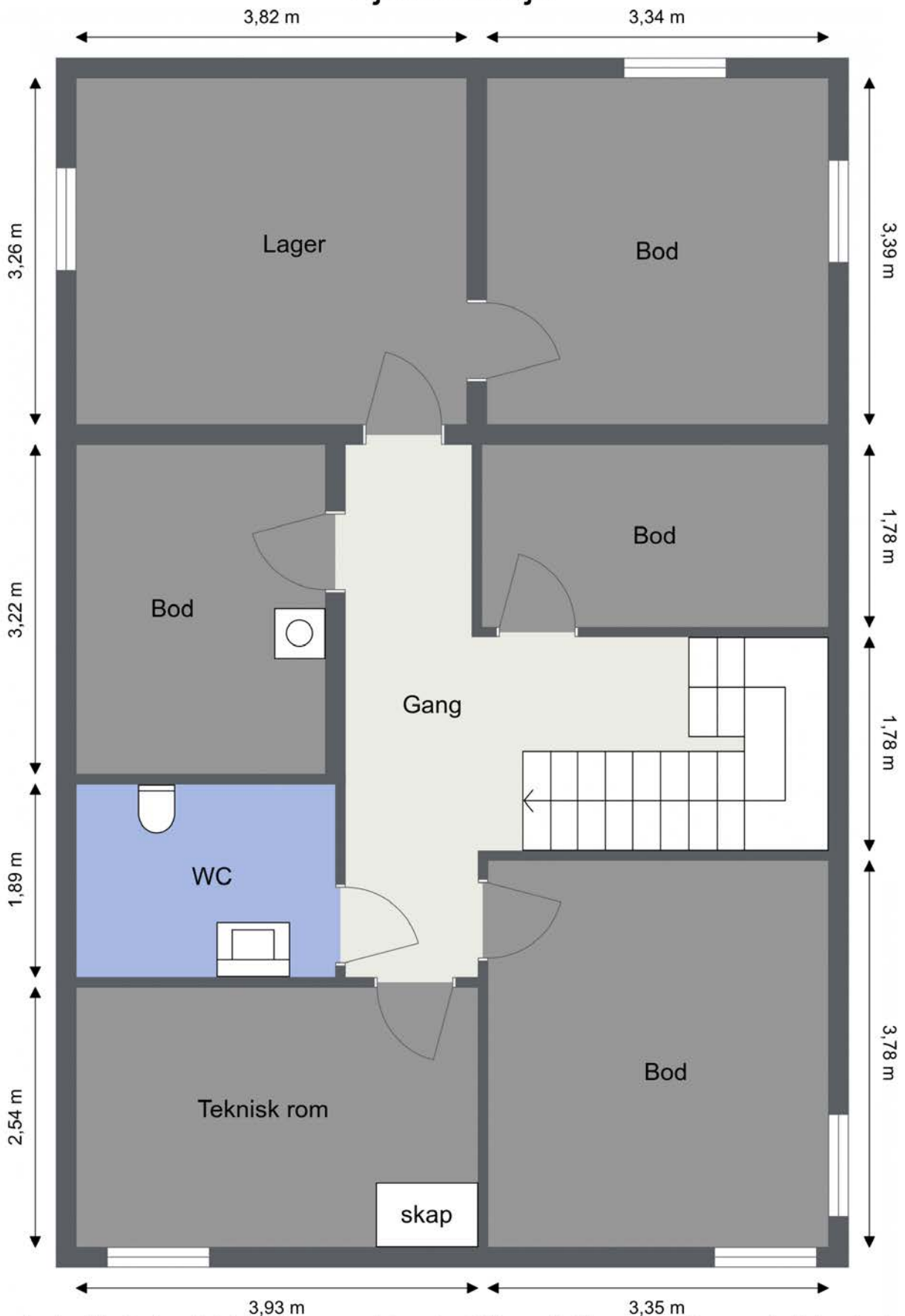




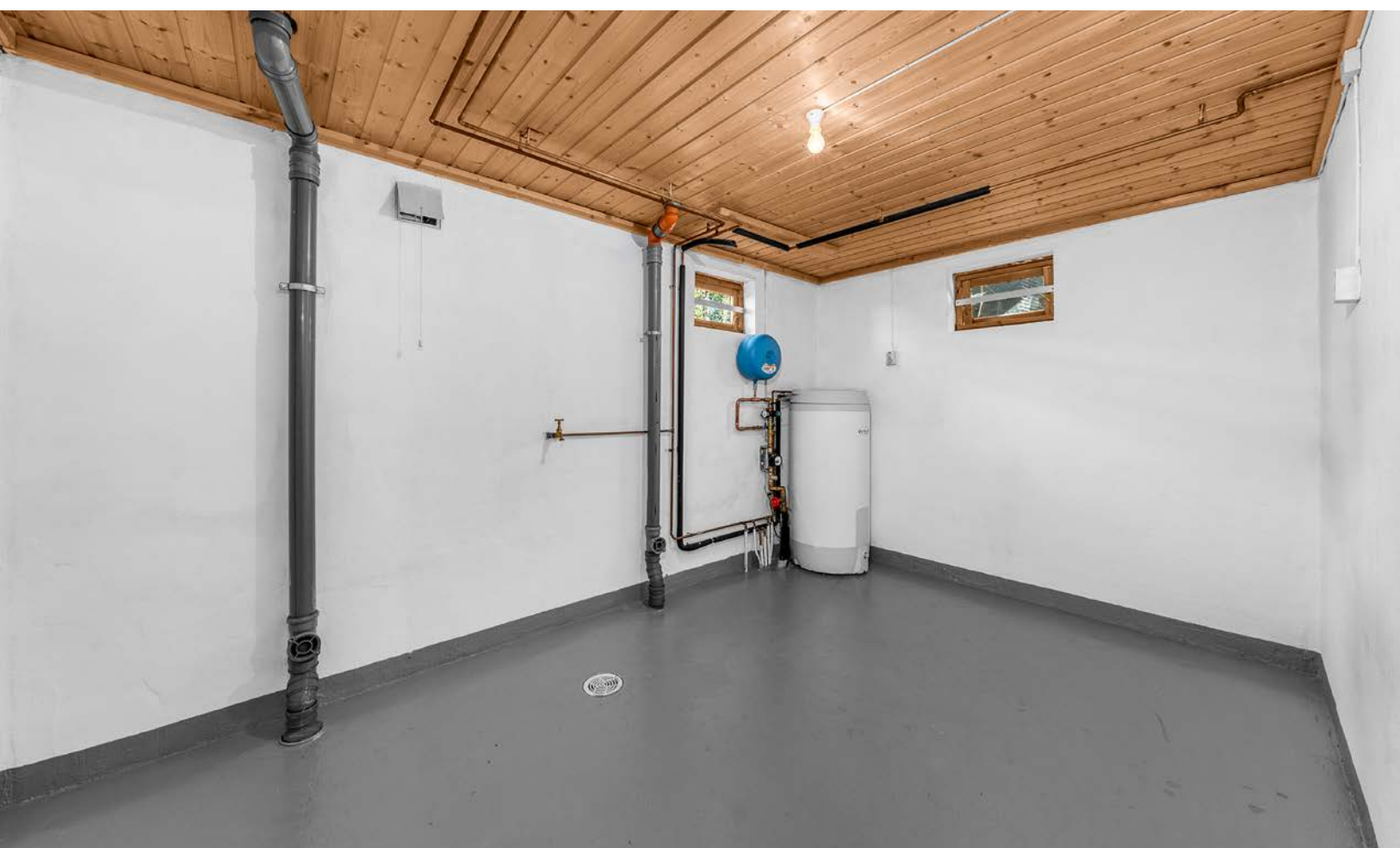


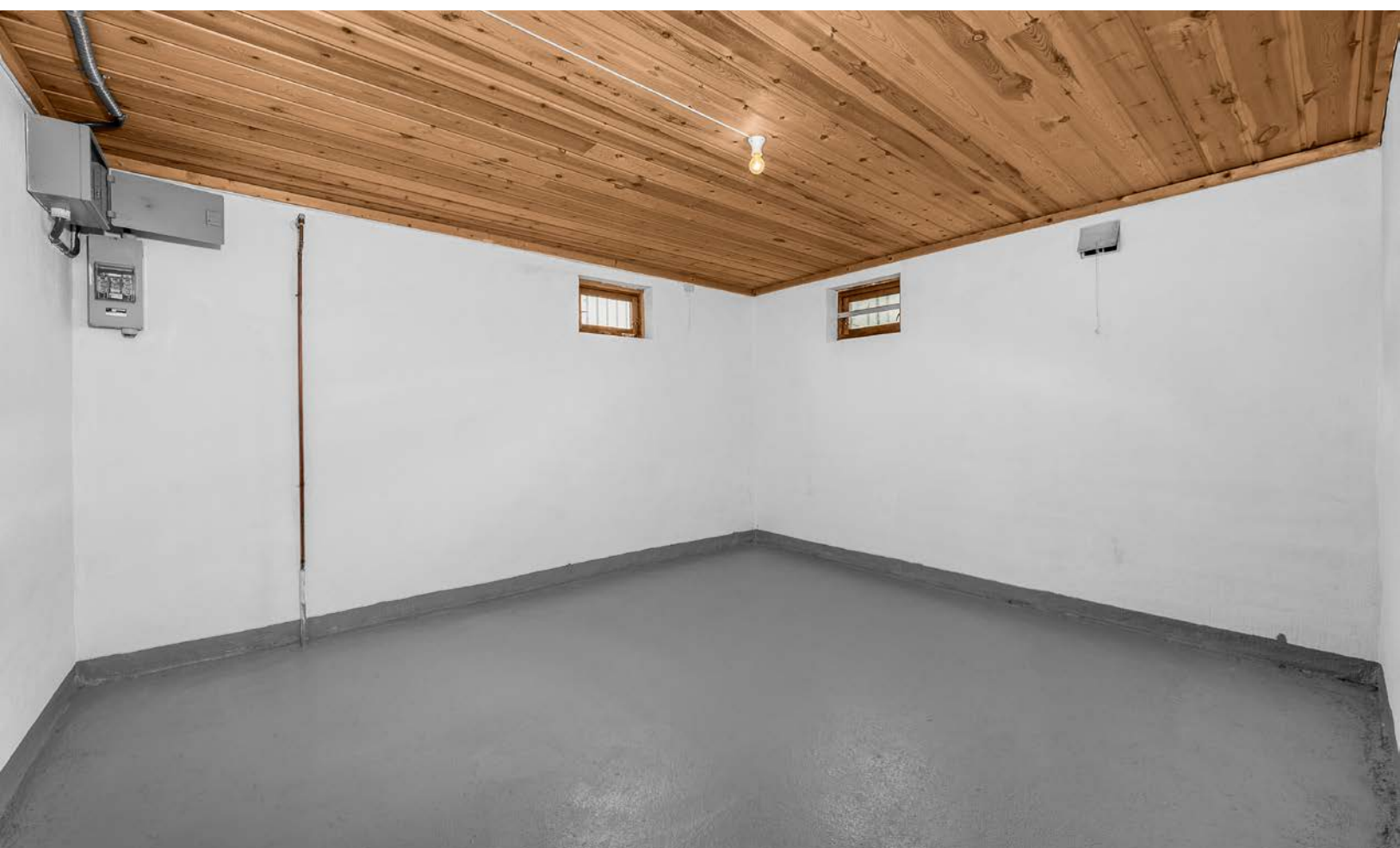
Prestmoen 4 A

Kjelleretasje

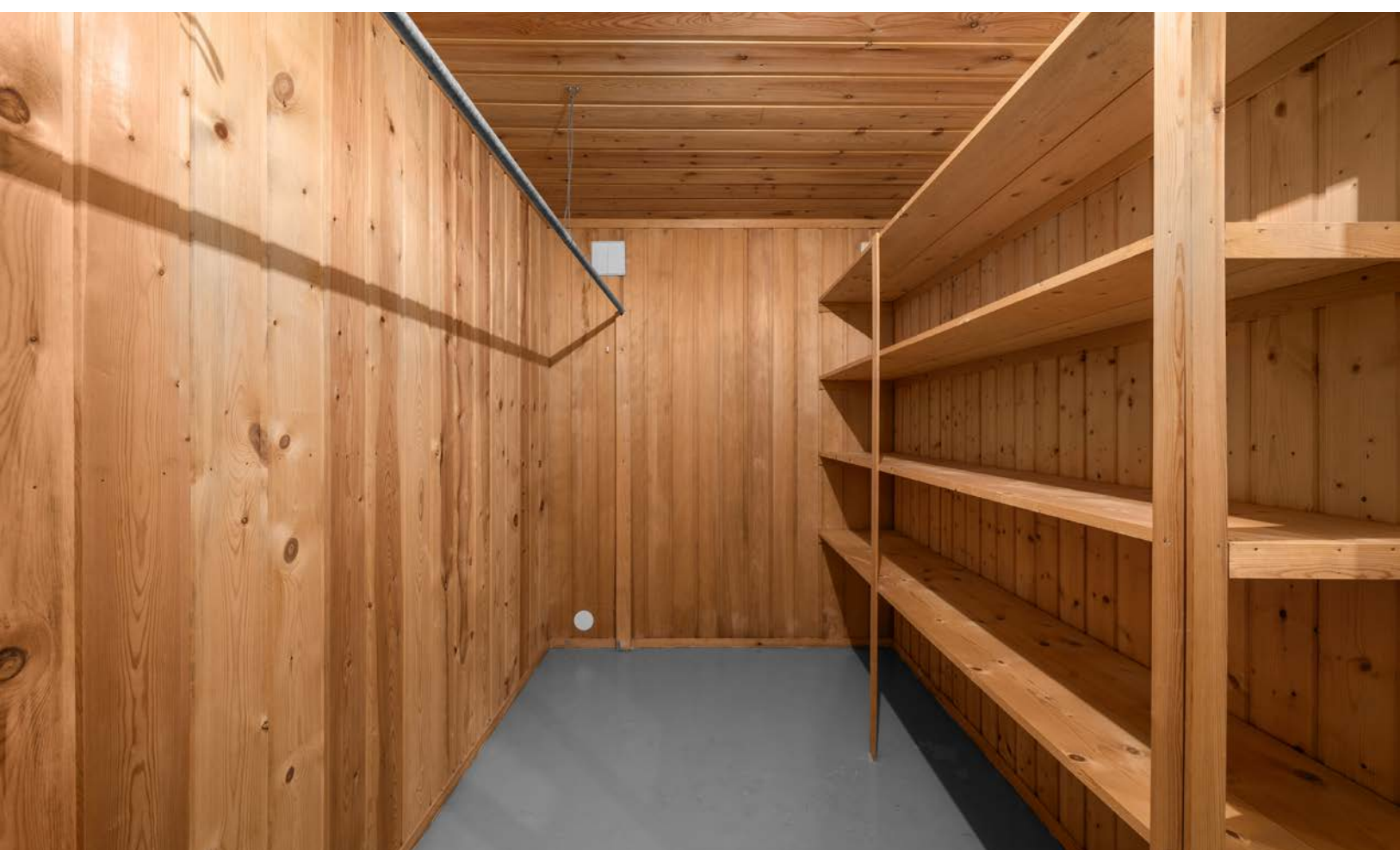


Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.















Nabolagsprofil

Prestmoen 4A

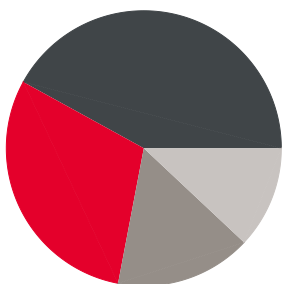
Offentlig transport

🚏 Prestmoen Linje 460	2 min 🚶 0.2 km
🚏 Kløfta stasjon Linje R13, R13x	12 min 🚶 0.9 km
✈️ Oslo Gardermoen	12 min 🚗

Skoler

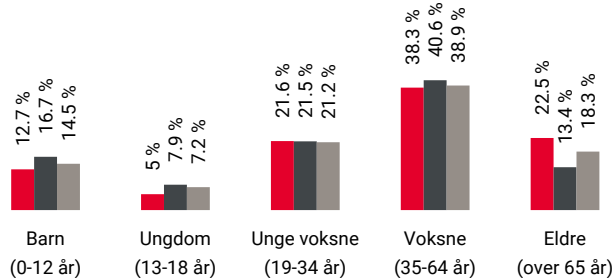
Bakke skole (1-7 kl.) 546 elever, 28 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Årpeppen skole (1-7 kl.) 319 elever, 15 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 15 klasser	21 min 🚶 1.5 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	9 min 🚗 9 km
Hoppensprett vgs Jessheim	11 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 12% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grønnetts: Ullersmo	930	488
■ Kommune: Ullensaker	41 565	17 593
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Soria Moria barnehage (1-4 år) 14 barn	6 min 🚶 0.4 km
Olstadmoen barnehage (0-5 år) 63 barn	15 min 🚶 1.1 km
Kløfta barnehage (0-5 år) 127 barn	22 min 🚶 1.6 km

Dagligvare

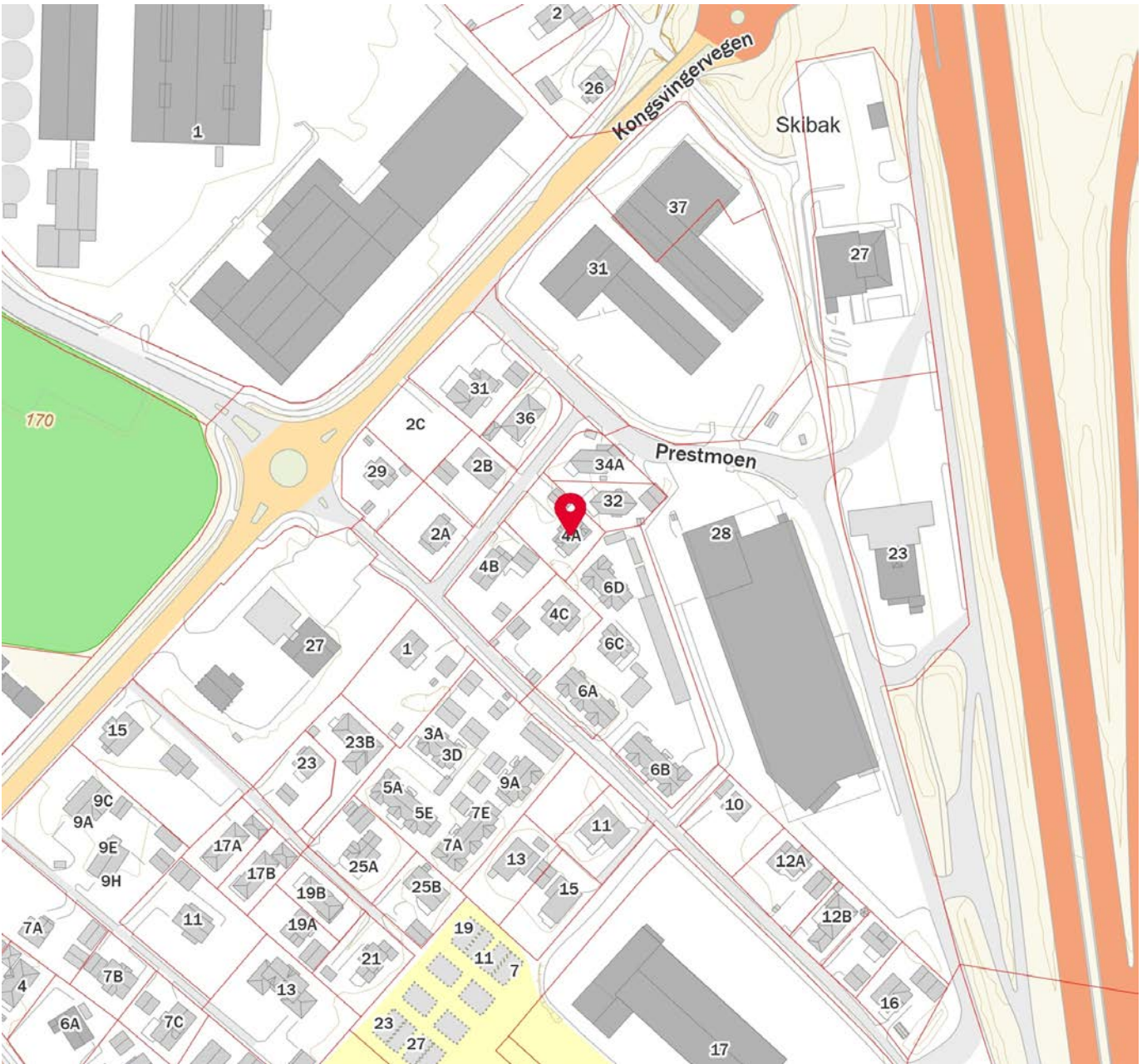
Kiwi Kløfta PostNord	10 min 🚶 0.7 km
Kiwi Kb Kløfta	16 min 🚶


Sport

⚽ Kløfta stadion Ballspill, fotball	8 min 🚶 0.6 km
⚽ Bakkedalen idr.anlegg Aktivitetshall, fotball, sandvolley	22 min 🚶 1.6 km
🏊 Sportica Kløfta	15 min 🚶
🏊 Centerklinikken	16 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



 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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Prestmoen 4 A, 2040 KLØFTA

🏠 ULLENSAKER kommune

gnr. 29, bnr. 658

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 10.09.2024

Rapportdato: 13.09.2024

Oppdragsnr.: 19291-1921

Referansenummer: RT3503

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen

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.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 1988 iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1969 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon, og er godt vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 og 3 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

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

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

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

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftninger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av antatt trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitastegrad i forhold til alder og

utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr bør alltid vurderes på eldre takkonstruksjoner. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier.

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Edeltré profilert ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 20 m². Trekonstruksjon fra varierende årstall. Rekkverkshøyde er på ca. 90 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjvhet der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt. Nedre del av terrassen bygget på grunn med ukjent utførelse på underliggende fundamentering. Hoveddel bygget med trefundamentering direkte mot grunn der kommende utbedringer er påregnelig.

Metalltrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vegger: Malte flater og panel. Våtromsplater på bad.

Gulv: Laminat. Belegg på bad og vaskerom.

Betonggulv i kjeller.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille av trebjelker og er trolig isolert med påliggende selvberende plater/tregulv med påliggende overflate gulv. Noe avvik på gulv ble observert men anses å være fra tid etter byggeår og variasjoner er trolig satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

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

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

Rom under terreng: Gulvet er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod ved trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Indikert noe variable fuktverdier på nedre del av grunnmur og støpt såle.

Lakkert tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon, men kommende vedlikehold er påregnelig.

Fabrikmalt profilerte innerdører fra nyere årstall og slette dører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre vaskerom fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på vaskerommets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått det kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Direkte vannbelastning på gulv bør unngås der det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid ansees som utgått. Belegg på gulv og malt plater på vegg. Naturlig ventilasjon. Opplegg til vaskemaskin. Tg 3 er satt grunnet at vaskerom er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Vaskerom er dog fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Eldre bad fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått det kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av badekar eller oppsett av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid ansees som utgått. Naturlig ventilasjon. Belegg på gulvet og tapevåtromsplater på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og badekar. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandeblatter. Integrert ovn og platetopp. Opplegg til oppvaskmaskin. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Noe synlig elde for øvrig. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom med behandlet betong ulv og malte flater på vegg. Servant, klosett. Naturlig avtrekk. Toalettrom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner, men det gjøres oppmerksom på alder. Rom med sluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røropplegg av eldre kobberør. Nyere vannmåler og stoppekran. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

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

Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2015 plassert i kjeller. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Varmepumpe fra 2022. Varmepumpe fremstår med tiltenkt funksjon og vurdert opp mot alder. Jevnlig service er anbefalt for god ivaretagelse. Ev.t kommende vedlikehold tilfaller ny eier.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i 1.etg. Samsvarserklæring på selve anlegget er ikke fremlagt, men samsvarserklæring på kontroll utført i 2015 er fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat fra 2020. Røykvarsler på batteri.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Beskrivelse av eiendommen

parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Synlig fuksikring på kontrollstedene og stedvis manglende fuksikring.

Grunnmur:

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er trolig i betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Under betonggulv i kjeller er det et kultlag og plastduk mellom betong og kult iht. eiers opplysninger. Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

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

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

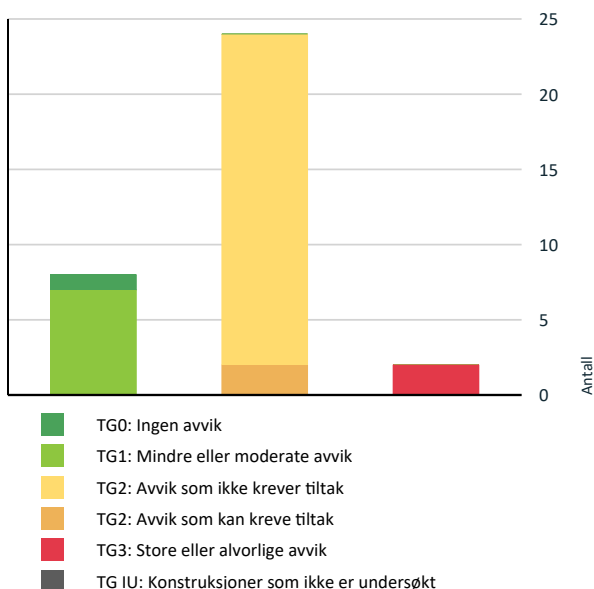
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje

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

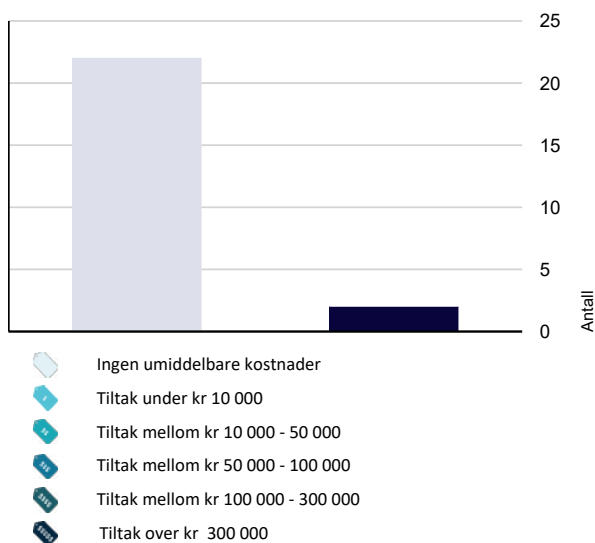
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er fortiden ikke bebodd.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av undertak.



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

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

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Mindre skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av antatt trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr bør alltid vurderes på eldre takkonstruksjoner. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier.

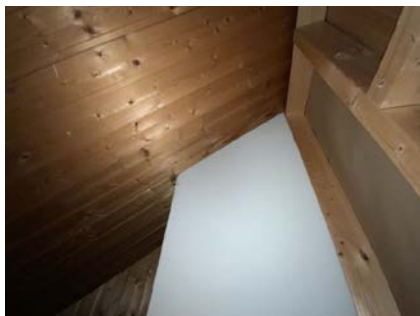
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll rundt pipeløp.



Synlige luftespalter i gesimskasse.



Synlige luftespalter i gesimskasse.

TG 2 Vinduer

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører - 2

Edel tre profilert ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 20 m². Trekonstruksjon fra varierende årstall. Rekkverkshøyde er på ca. 90 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt. Nedre del av terrassen bygget på grunn med ukjent utførelse på underliggende fundamentering. Hoveddel bygget med trefundamentering direkte mot grunn der kommende utbedringer er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utbedringer av fundamenter er påregnelig.

TG 2 Utvendige trapper

Metalltrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kommende vedlikehold er påregnelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater og panel. Våtromsplater på bad.
Gulv: Laminat. Belegg på bad og vaskerom. Betonggulv i kjeller.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelker og er trolig isolert med påliggende selv bærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv. Noe avvik på gulv ble observert men anses å være fra tid etter byggeår og variasjoner er trolig satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

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

Tilstandsrapport



Besiktigelse av ildsted.

ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng: Gulvet er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod ved trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Indikert noe variable fuktverdier på nedre del av grunnmur og støpt såle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

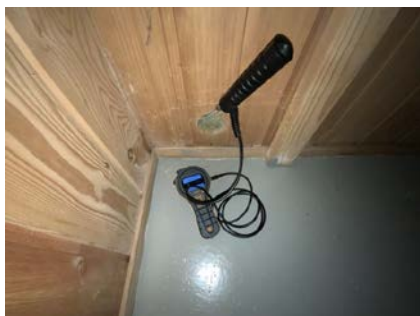
Indikert variable fuktverdier på nedre del av grunnmur og betongsålen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer av drenering er påregnelig på sikt, men ansees ikke som noen umiddelbar fare så lenge konstruksjoner står fritt eksponert med jevn og naturlig lufting/uttørking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utført hulltaking på rom under terreng.



Indikert variable fuktverdier på nedre del av grunnmur.

ⓘ TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon, men kommende vedlikehold er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Besiktigelse av trapp.

ⓘ TG 2 Innvendige dører

Fabrikkmålt profilerte innerdører fra nyere årstall og slette dører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Eldre vaskerom fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på vaskerommets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått det kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Direkte vannbelastning på gulv bør unngås der det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid ansees som utgått. Belegg på gulv og malt plater på vegg. Naturlig ventilasjon. Opplegg til vaskemaskin. Tg 3 er satt grunnet at vaskerom er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Vaskerom er dog fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.

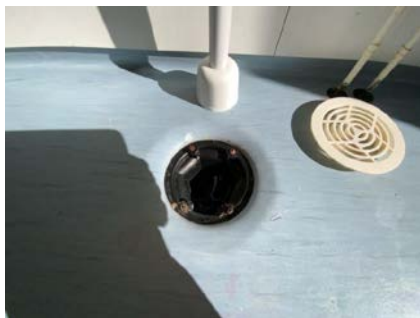
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått det kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av badekar eller oppsett av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid ansees som utgått. Naturlig ventilasjon. Belegg på gulvet og tapevåtromsplater på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og badekar. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport

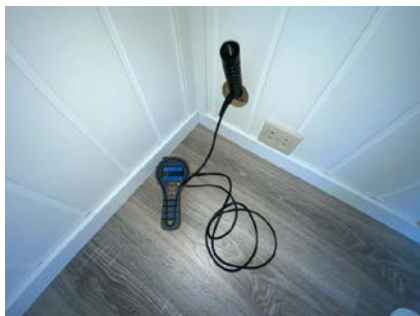


Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Utført hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert ovn og platetopp. Opplegg til oppvaskmaskin. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Noe synlig elde for øvrig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kommende utskiftinger kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

KJELLERETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med behandlet betong ulv og malte flater på vegg. Servant, klosett. Naturlig avtrekk. Toalettrom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner, men det gjøres oppmerksom på alder. Rom med sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rørproppleg av eldre kobberør. Nyere vannmåler og stoppekran. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesiell utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av rørproppleg kan heller ikke utelukkes på sikt. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

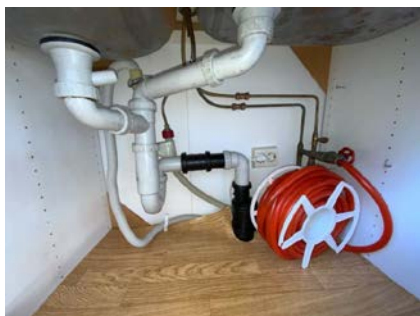
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/reduert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2015 plassert i kjeller. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Besiktigelse av bereder.

TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe fra 2022. Varmepumpe fremstår med tiltenkt funksjon og vurdert opp mot alder. Jevnlig service er anbefalt for god ivaretagelse. Ev.t kommende vedlikehold tilfaller ny eier.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i 1.etg. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1988
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på leiligheten før kjøp av eiendommen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring datert 20.08.2015 vedrørende tilsynsrapport av el-anlegg saksnummer 1178849.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ved etablering av nytt kjøkken med nye installasjoner bør kurser økes med amper.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det elektrisk anlegget er hovedsakelig over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen på generelt grunnlag for faktisk tilstand. Brannfuging i skap blir utført av eier før salg av boligen.

Generell kommentar

Pristilbud må innhentes for faktiske kostnader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Branntekniske 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Brannslukkingsapparat fra 2020. Røykvarsler på batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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: Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Synlig fuktsikring på kontrollstedene og stedvis manglende fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

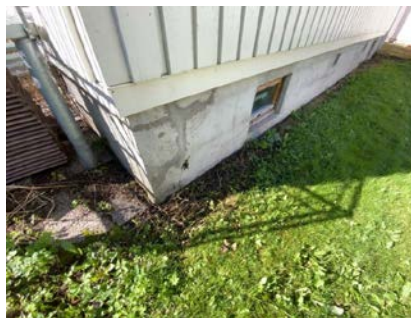
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av drenering/fuktsikring.



Kontroll av drenering/fuktsikring.



Kontroll av drenering/fuktsikring.



Kontroll av drenering/fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmur:

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er trolig i betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Under betonggulv i kjeller er det et kultlag og plastduk mellom betong og kult iht. eiers opplysninger.

Ut fra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

lokale utbedringer og overflatebehandling er påregnelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kommende vedlikehold tilfaller ny eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Terrenghold

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

Vurdering av avvik:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering og lagring.

Byggeår

1988

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Bygning med støpt såle til antatt faste masser og ringmur. Yttervegger i bindingsverk bekledd med panel. Tekket saltak. Leddet port med elektrisk portåpner. Synlig elde og slitasje der oppgraderende tiltak og vedlikehold generelt er påregnelig men bygget fremstår med tiltenkt funksjon. Konstruksjoner er ikke vurdert utover nevnte beskrivelser.

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	31			31		26	57
1. Etasje	91			91			91
Kjelleretasje	85			85			85
SUM	207					26	233
SUM BRA	207						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2		
1. Etasje	Vindfang , Gang , Trapperom , Kjøkken , Stue , Spisestue , Soverom , Bad , Vaskerom		
Kjelleretasje	Trapperom , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Teknisk rom , Toalettrom , Lagerrom		

Kommentar

2.etg: Innvendig romhøyde på fra 0,70 til 2,32 meter på soverom. Etasjeplan med skråtak.

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

Kjeller: Innvendig romhøyde på opptil 2,22 meter i store deler av etasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bakkeplan		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	138	69
Garasje	0	30

Kommentar

Enebolig Store deler av kjeller er s-rom-

Garasje Garasje og bod er s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2024	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Arvid Bratlien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	29	658		0	831.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Prestmoen 4 A

Hjemmelshaver

Bratlien Arvid

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og singlet gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	0016777			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RT3503>

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.	
1205240266	
Selger 1 navn	
Arvid Bratlien	
Gateadresse	
Prestmoen 4A	
Poststed	Postnr
KLØFTA	2040
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	if
Polise/avtalnr.	0016777

Document reference: 1205240266

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: AB

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vannmåler ble satt inn 11.12.2023

Arbeid utført av

Vidar Holm AS

Filer

[Sjekkliste for kontroll og plombering av vannmåler.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ihht tilsynsrapport av el-anlegg 15.6.2015 saksnr. 1178849. Utbedret feilkode 109220106. Strømforsyning til Varmepumpe. Samsvarserklæring datert 20.08.2015

Arbeid utført av

Ingeniør Norderud Foretaksnummer 915688489

Filer

[samsvarserklæring 20.08.2015.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilsynsrapport av el-anlegg 15.6.2015

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Div. vedlikeholdsarbeide.

Arbeid utført av

Penselen Micael Tjellesen Orgnr. 983 566 006

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1205240266

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arvid Bratlien	7a925300c1f4b7da4919e7b 3c27e82d90cbc85f9	03.09.2024 12:52:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240266

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
8026910

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
04.09.2024

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 29 BNR: 658 SNR:

Forespørsel datert: 02.09.2024.

Eiendom

- Oppgitt areal i matrikkelen 831,9 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 bolig i reguleringsplan for «Kløfta industri syd» m/best. stadfestet 03.08.1976.

Endringer:.

- Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Kløfta til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 03.09.2012.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Prestmoen, Kløfta» vedtatt 01.12.2003.

STØYFORHOLD:

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

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

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

Stipulerte kommunale avgifter for 2024 er kr. 13801,-. 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 1987.

Garasje byggemeldt 1988.
Tilbygg byggemeldt..

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

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

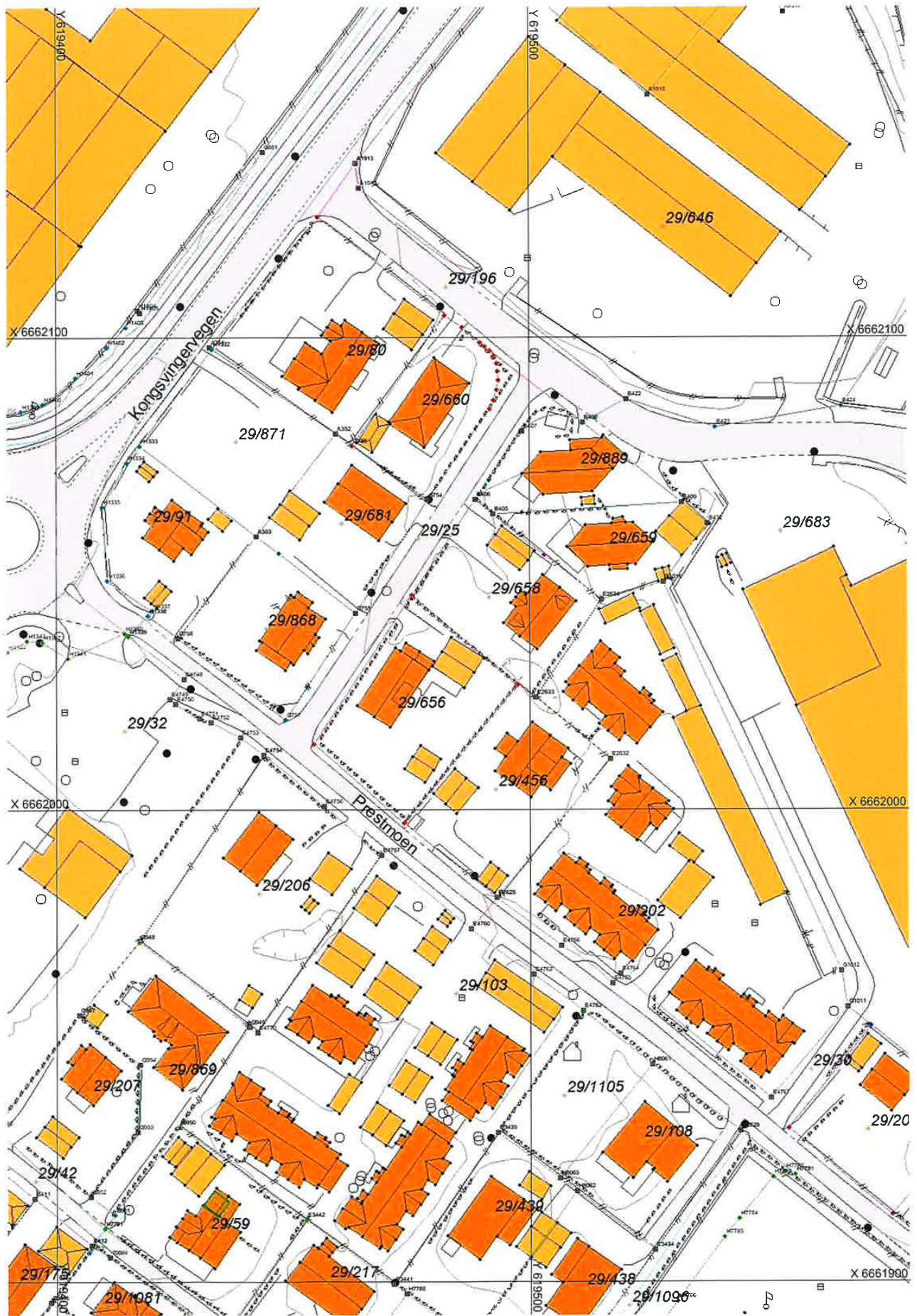
ANDRE MERKNADER:

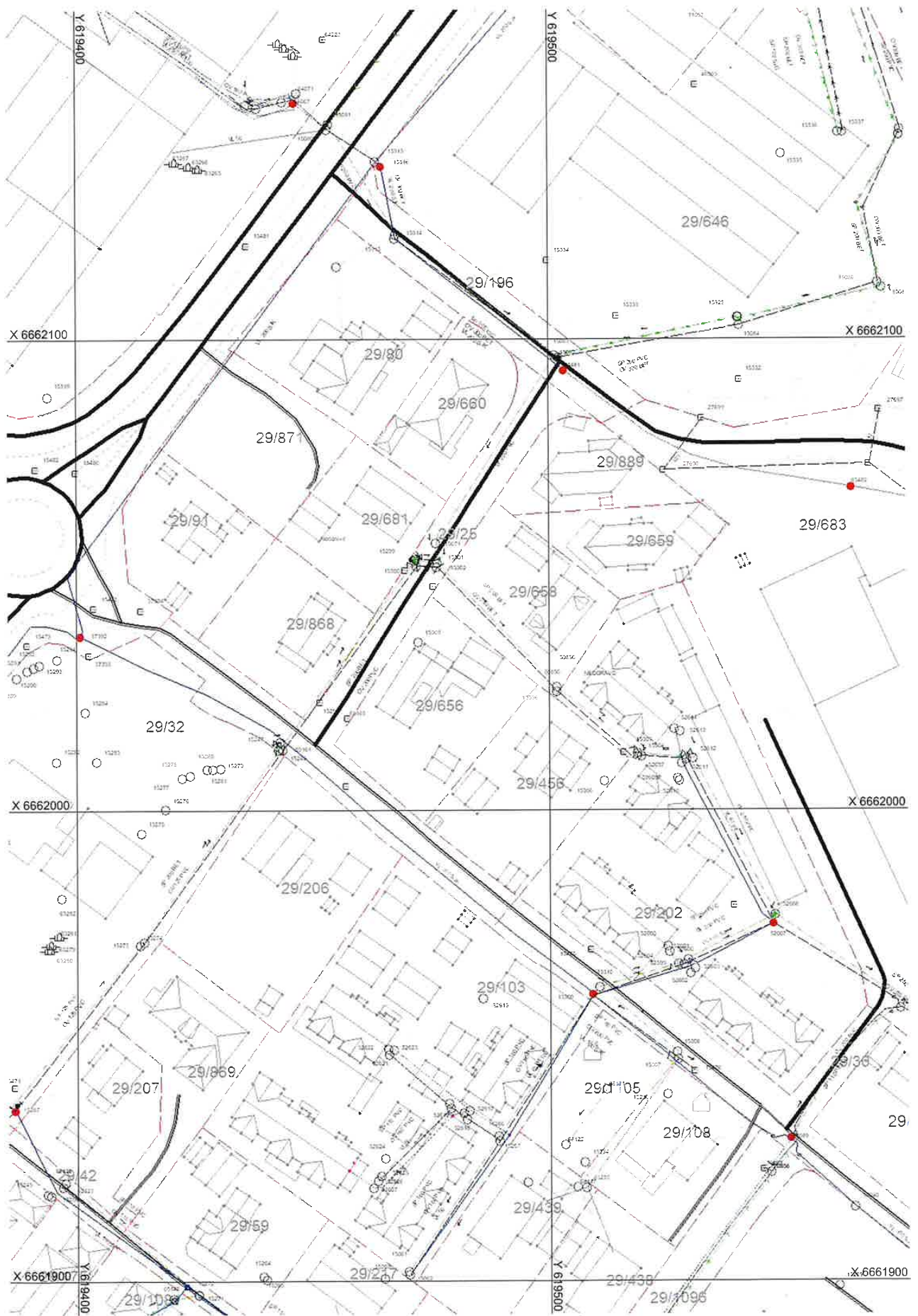
Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

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







Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 3209 - ULLENSAKER

Gårdsnummer: 29

Bruksnummer: 658

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.09.2024 kl. 09:17

Produsert av: Nina E Skoglund

Attestert av: Ullensaker kommune

**Orientering om matrikelbrev**

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhhet

Matrikkelenhhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: HEGGETUN
Etableringsdato: 21.09.1977
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrønner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 29 / 658
Areal Kommentar
831,9 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Rolle	BRATLIEN ARVID	PRESTMOEN 4B	2040 KLØFTA	1 / 1
Hjemmelshaver				

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6662045	619492		831,9 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenhheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3209 - 29/658		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/658		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3033 - 29/658		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/658		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

21.09.1977

Skylddeling
 Skylddeling

Rolle
 Avgiver
 Mottaker

Matrikkelenhetsnummer
 0235 - 29/25
 0235 - 29/658

Arealendring
 -831,1
 831,1

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koordinat	Øst	Krets	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koordinat	Nord			
Vegadresse	Prestmoen	9700	4A			Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6662042		619502	0113 Ullersmo 1 Åreppen 02070101 Ullensaker 2040 KLØFTA 651 Kløfta	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 6 945 031

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6662042 Øst: 619502

Bygningsendringstype: Enebolig

Bygningsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder: Elektrisitet

Oppvarming: Elektrisk

Bygd areal:	Ant. boliger:	Datoer
Bruksareal bolig:	238	Rammetillatelse:
Bruksareal annet:	0	Igangsettingstillatelse:
Bruksareal totalt:	238	Tatt i bruk:
Bruttoareal bolig:	0	Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet:	0	Ferdigattest:
Bruttoareal totalt:	0	
Alternativt areal 1:	0	
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
H02	0	60	0	60	0	0	0	0	0
H01	1	93	0	93	0	0	0	0	0
K01	0	85	0	85	0	0	0	0	0

Bruksenheter

04.09.2024 09:17

Matrikelbrev for 3209 - 29 / 658

Side 3 av 7

Adresse 9700 Prestmoen 4 A Bruksenhetsnummer H0101 Bruksenhetsnummer H0101 Bruksareal 238 Ant. rom 4 Kjøkkentilgang 1 Bad 2 WC 2 Matrikkelenhet 29/658

Kontaktpersoner

Rolle Tiltakshaver Føds.dato/org.nr H0101 Navn KARLSEN IVAR Bruksenhet Adresse LILLOSETERVEIEN 38 957 OSLO Tiltakshaver KARLSEN NELLY Bruksenhet Adresse LILLOSETERVEIEN 38 957 OSLO

Bygningsnr: 6 946 917

Løpnr: Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1

Nord: 6662056 Øst: 619497 Bruksareal annet: 31 Vannforsyning: 0

Bygningsendringstype: Garasjeuthus annekst til bolig Bruksareal totalt: 31 Avløp: 0

Bygningstype: Garasjeuthus annekst til bolig Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring Bruttoareal annet: 0

Bygningsstatus: Tatt i bruk Bruttoareal totalt: 0

Energikilder: 0

Oppvarming: 0

Etasjer

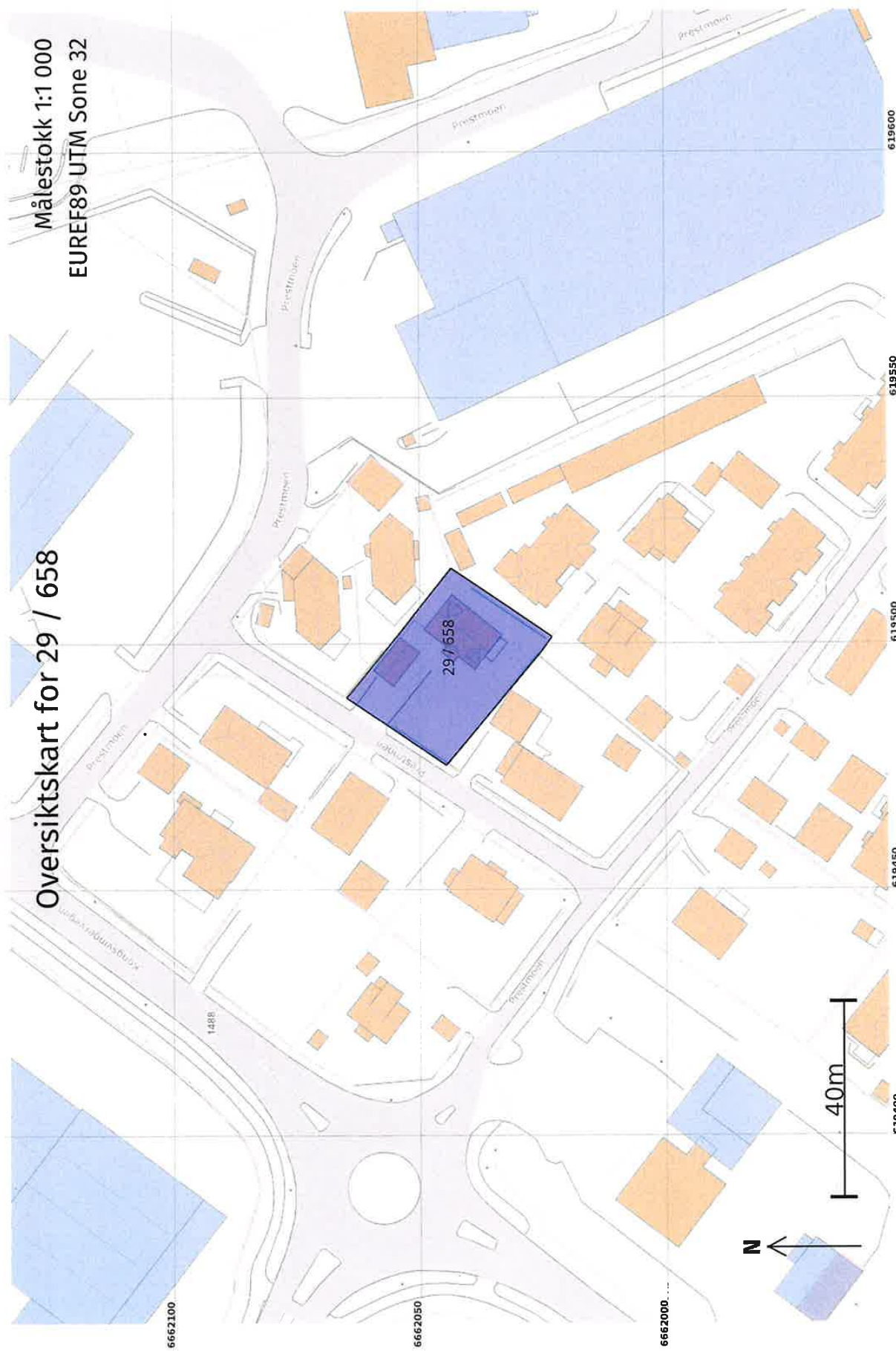
Etasje H01 0 Antall boenheter 0 BRA bolig 0 BRA annet 31 BRA totalt 31 BTA bolig 0 BTA annet 0 BTA totalt 0 Alt. areal 0

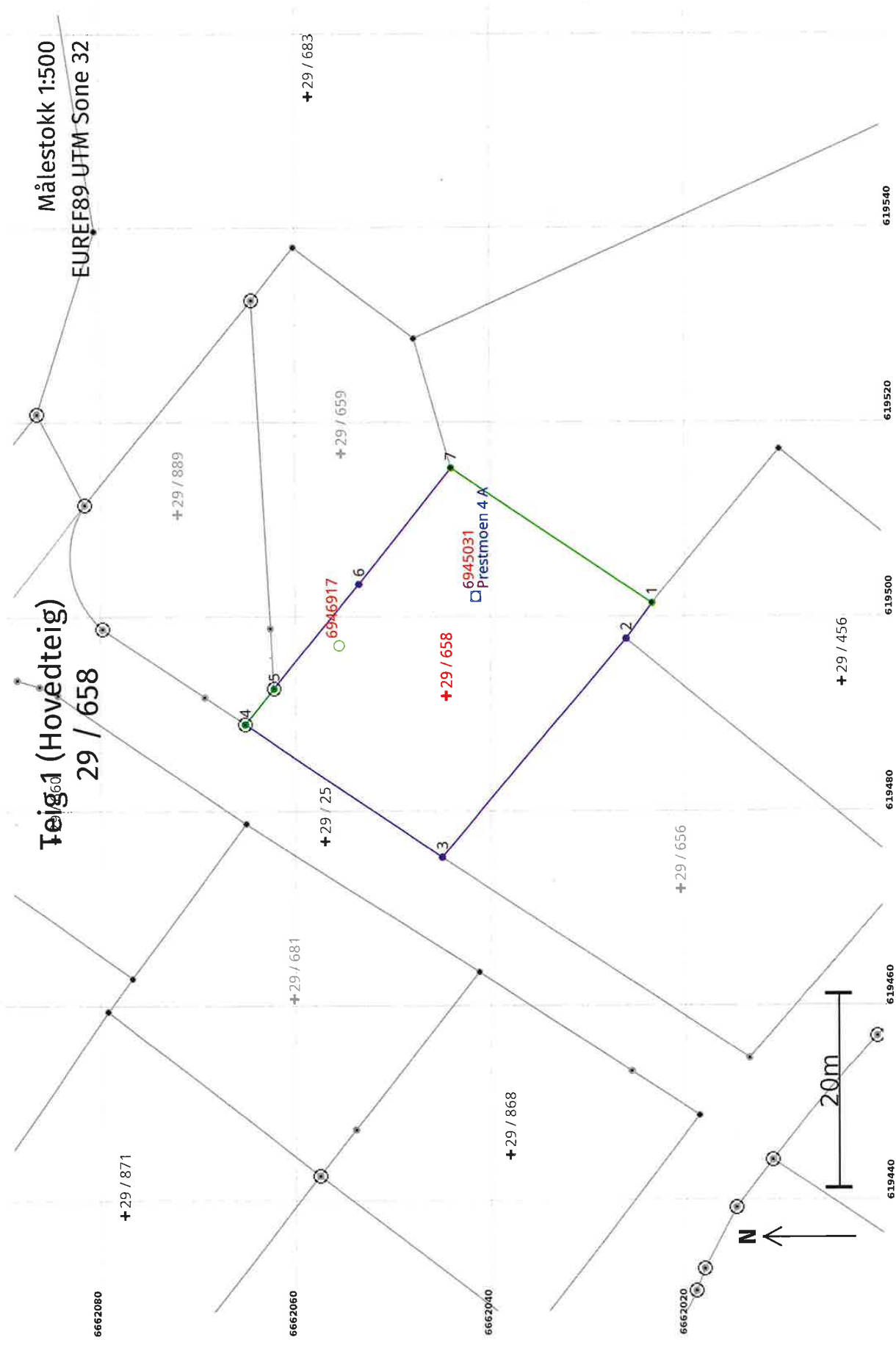
Bruksenheter

Adresse Bruksenhetsnummer H0101 Bruksareal 238 Ant. rom 4 Kjøkkentilgang 1 Bad 2 WC 2 Matrikkelenhet 29/658

Kontaktpersoner

Rolle Tiltakshaver Føds.dato/org.nr H0101 Navn KARLSEN IVAR Bruksenhet Adresse PRESTMOEN 2040 KLØFTA





Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32

Feig1 (Hovedteig)
29 / 658

+29 / 658

6945031
Prestmoen 4 A

6662080

6662060

6662040

+29 / 871

+29 / 868

+29 / 681

+29 / 25

+29 / 683

+29 / 889

+29 / 659

+29 / 656

+29 / 456

20m

N

6662020

619440

619460

619480

619500

619520

619540

Areal og koordinater

Areal: 831,9

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6662045 Øst: 619492








Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6662023,89	619501,30	Jord Rør 4,53		10 Terrengmålt	10	
2	6662026,57	619497,65	Ukjent 29,36		82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	50	
3	6662045,50	619475,21	Ukjent 24,35		82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	50	
4	6662065,67	619488,86	Offentlig godkjent grensemerke 4,75		10 Terrengmålt	15	
5	6662062,67	619492,54	Offentlig godkjent grensemerke 13,82		10 Terrengmålt	15	
6	6662053,96	619503,27	Ukjent 15,21		10 Terrengmålt	50	
7	6662044,53	619515,20	Jord Rør 24,88		10 Terrengmålt	10	


TEGNFORKLARING:

BL. § 25. REGULERINGSMÅL



1. BYGGEOMRÅDER

-  BOLIGER U = 0,15
-  BOLIGER U
-  FORRETNINGSLEDER, KONTOR, M.V.
-  INDUSTRI
-  OFFENTLIGE BYGNINGER
-  ALLMENNUTTIG FORMÅL
- 


2. LANDBRUKSOMRÅDER

-  JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

-  KJØREVEG
-  GANGVEG, FORTAU

4. FRIOMRÅDER

-  PARK, TURVEG, LED




5. FAREOMRÅDER

- 
- 










6. SPESIALOMRÅDER

- 
- 

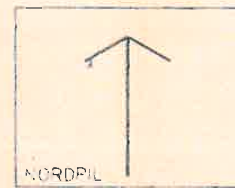
§ 26. ANDRE BESTEMMELSER

-  FELLES PARKERING
- 
- 

STREKSYMBOLER M.V.

-  PLANENS BEGRENSNING
-  GRENSE FOR REGULERINGSMÅL
-  BYGGEGRENSE
-  TOMTEGRENSE
-  FRISIKTLINJE
-  SENTERLINJE REGULERT VEG
-  OMRIS AV PLANLAGTE BYGG
-  OMRIS AV EKISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
-  VANN

MÅLESTOKK



FORSLAG TIL FLATEREGULERINGSPAN FOR

KARTBLAD **81.2**

KLØFTA INDUSTRI SYD

DATO 28.01.1975

REVISJONER

DATE

SIGN

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN

DATE

BYGNINGSRÅDETS / REGULERINGSRÅDETS VEDTAK

UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRØMMET

KOMMUNESTYRETS VEDTAK

STADFESTET AV

PLANLEGGER

SAR. NR.

TEGN. NR.

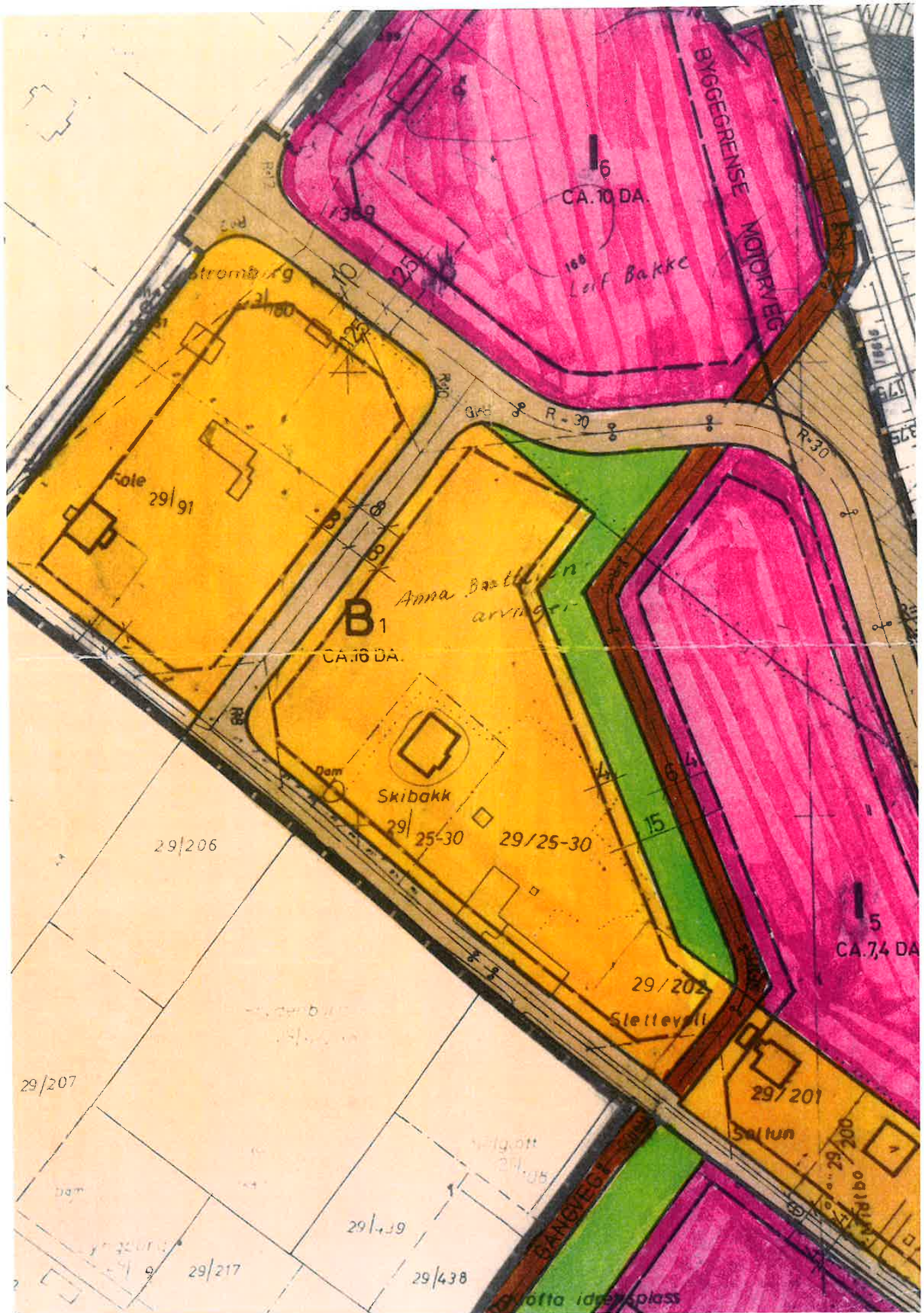
SAKSBL.4.

AL NORSKE BBL TOMTEKONTORET HVAM

17

65001

SPB



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR KLØFTA INDUSTRI SYD, DATERT 28.1.1975.

REGULERINGSOMRÅDET

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrensé.

AREAL REGULERT TIL BOLIGFORMÅL

§ 2

I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3

Bygningens grunnflate inklusiv garasje må ikke overstige 15% av tomtens nettoareal (utnyttelsesgrad = 0,15).

§ 4

Bygningenes høyde må ikke overstige 6,5 m for 1 etasjes hus og 9,5 m for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.

§ 5

Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

STADFESTET DEN 3.08.76
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

§ 6

Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 7

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Hvor boligtomt grenser mot friområde, settes gjerdet i grensen mellom tomt og friområde.

AREAL REGULERT TIL INDUSTRIFORMÅL

§ 9

- a. Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form
- b. I reguleringsområdet skal bebyggelsen plasseres innenfor de viste byggegrenser.

§ 10

Anleggets art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av det regulerte industriområdet. Der hvor industriområdet støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede boligstrøk.

§ 11

Industriområdet er inndelt i soner med betegnelse I 1, I 2, I 3, I 4, I 5 og I 6. Før en sone kan bygges ut, må det foreligge en av bygningsrådet godkjent disposisjonsplan for vedkommende sone. En slik plan skal vise trafikkarealer med byggelinjer og tomtegrenser.

§ 12

Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer.

§ 13

Den tillatte utnyttelsesgrad er 35% av brutto tomteareal, regnet til midt av vei, dog ikke mer enn 10 m utenfor sonegrensen.

§ 14

Bebyggelsens utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 15

Hver tomt skal ha oppstillingsplass for minst 1 personbil pr. 100 m² bebygget gulvflate på egen tomt innenfor gjerdelinjen, samt nødvendig oppstillingsplass for lastebiler, tilhengere o.l.

§ 16

Inngjerding av tomtene må anmeldes bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Hvor industritomt støter mot friområde, settes gjerdet i grensen mellom tomt og friområde.

§ 17

Adkomst til den enkelte tomt fra offentlig kjøreveg skal utformes slik at inn- og utkjøring ikke etter bygningsrådets skjønn hindrer eller er til ulempe for den alminnelige ferdsel.

FRIOMRÅDER

§ 18

Friområdene skal danne et isolasjonsbelte mellom områder regulert til industriformål og områder regulert til boligformål.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk av friområdet.

FELLESBESTEMMELSER

§ 19

Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig grad søkes bevart.

§ 20

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Ullensaker kommune.



Nelly og Ivar Karlsen
Prestmoen
2040 Kløfta

Dato : 09.08.88
Deres ref. :
Vår ref. : OS/rhb
Arkiv nr. : B

MIDLERTIDIG BRUKSATTEST.

Etter befaring den 25. juni d.å. meddeles herved midletidig bruksattest for oppført bolig på eiendommen, gnr. 29 bnr. 658, Kløfta.

Følgende gjenstående arbeider må utføres:

Kjeller.

1. Montering av kjellervinduer.
2. Div. puss- og innredningsarbeider i kjeller.

1. etg.

3. Eventuelt ildsted må anmeldes særskilt til brannsjefen (skjema vedlagt).
4. Puss av pipe.
5. Dør til terrasse må holdes forsvarlig stengt inntil terrasse er anordnet.
6. Dør fra vaskerom må holdes forsvarlig stengt inntil utvendig trapp er anordnet.
7. Boligen skal ha røykvarsler anbrakt slik at den gir 60 db (A) i soverom når mellomliggende dører er lukket, jfr. B.F. kap. 31:4.

2. etg.

8. Puss av pipe.
9. Eventuelt ildsted må anmeldes særskilt til brannsjefen (skjema vedlagt).
10. Pipe må føres gjennom tak.
11. Boligen skal ha røykvarsler anbrakt slik at den gir 60 db (A) i soverom når mellomliggende dører er lukket, jfr. B.F. kap. 31:4.

Utvendig:

12. Montering av permanent trapp ved inngang.
13. Innpussing av kjellervinduer.
14. Pipe må føres over tak og pusses eller beslås.
15. Ferdigplanering av terreng med forskriftsmessig fall på

- terrenget ut fra grunnmuren.
16. Anordning av terrasse.
17. Anordning av trapp ved vaskeromsutgang.

Rørl.arb.

18. Lufting av spillvann må isoleres forskriftsmessig på kaldt loft.
19. Noe utstyrsmontering gjenstår i kjeller på bad.

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

Oddvar Sten
avd.ing.

Kopi:
A/S Moelven Brug,
v/Frank A.Åser,
2391 Moelv.
Ullensaker VVS A/S,
2050 Jessheim.
rørl.kontr.her.

ROMERIKE EIENDOMSMEGLING AS FILIAL KLØFTA
V/BJØRN GRANLI JOKSTAD
POSTBOKS 182
2041 KLØFTA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1205240266
Vår referanse: 3571576/24811249
Bestilling: C3 2024-09-03 (7) 50

Dato
03.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6751	10	10.8.1994	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3209 ULLENSAKER	29	658	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

TINGLYST

10 AUG. 1994

EIDSVOLL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 6751

ERKLÆRING

Undertegnede som eiere av gnr. 29..... bnr. 889.....,
gnr. 29..... bnr. 659....., gnr. 29..... bnr. 658.....,
gnr. bnr., gnr. bnr.,
gir herved de enkelte eiere rett til uten erstatning for
grunnen å legge vann- og kloakkledning over min eiendom etter
den i merken utstrukne ledningstrace. Videre gis eierne rett
til å føre tilsyn med ledningen og utføre alle nødvendige
reparasjoner av denne.

Erstatning for skade og ulempe ved anlegget skal såfremt
minnelig overenskomst ikke oppnås - avgjøres ved lovlig
skjønn etter at anlegget er ferdig.

Jeg forplikter meg til ikke å bygge over ledningen eller
foreta arbeider som kan skade denne.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på min eiendom.

Hver av eierne får ett eksemplar, *ULLASVANG KOMMUNE...*
TEKNISK AVD. får ett, og ett eksemplar oppbevares hos
sorenskriveren i ... *EIDSVOLL*

Håre Aas
Fou og STAS
Doris 17as
.....
Eier av gnr. 29 bnr. 889

Gj. Royan *Plette Knai*
.....
Eier av gnr. 29 bnr. 659

Kelly Margit Karlsen
.....
Eier av gnr. 29 bnr. 658

.....
Eier av gnr. bnr.

.....
Eier av gnr. bnr.



Doknr. 6751 Tinglyst. 10.08.1994 Emb. 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato / 19 .

ROMERIKE EIENDOMSMEGLING AS FILIAL KLØFTA
V/BJØRN GRANLI JOKSTAD
POSTBOKS 182
2041 KLØFTA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1205240266
Vår referanse: 3571575/24811244
Bestilling: C3 2024-09-03 (7) 51

Dato
03.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8443	10	22.8.1988	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3209 ULLENSAKER	29	658	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGEBOKFØRT

22.09.88 08443

SORENSKRIVEREN I
EIDSVOLL

A.257

Erklæring

Undertegnede eier og hjemmelshaver av eiendommen:

gnr. 29... bnr. 658 i Ullensaker frasier seg på egne, og fremtidige eiere og hjemmelshavers vegne, et hvert krav om erstatning på grunn av skader på Bolig... som følger av reparasjonsarbeider e.l. på hoved- vann- og avløpsledninger i nærheten av bygget.

Kfr. byggetillatelse av 23. oktober 1987.....

Dette tinglyses som heftelse på eiendommen: Heggetun.....
gnr. 29... bnr. 658... i Ullensaker

Denne erklæring kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Ullensaker kommune.

Jessheim, den 5/8 - 1988.....

Nelly Karlsson.....

Tinghyvesingebær betales
av lise Kelly Kartvea
Prestmann
2040 Klippa





SITUASJONSKART

OVER Gnr. 29..... Bnr. 658.....

I ULLENSAKER

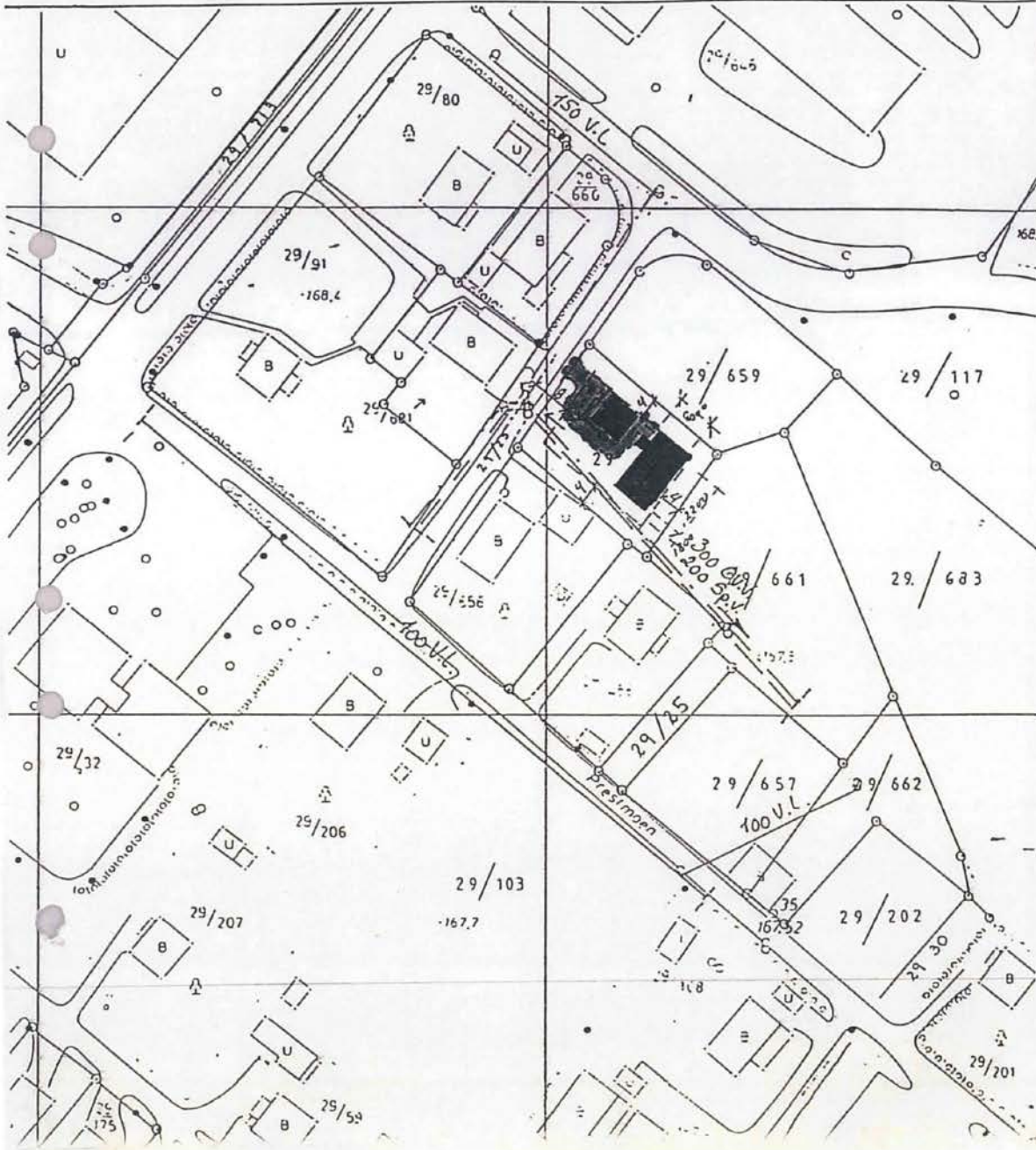
KOMMUNE

Areal: ...8.31...m².

Mål: 1:1 000

EKV:1M

*H uspl. er utført slik
denne rit. pl. viser.
Høyden på topp gr. mur
Parsell: en... del... ramme
Som nabohus
mot nord-vest
1003-88 O.S.*



ROMERIKE EIENDOMSMEGLING AS FILIAL KLØFTA
V/BJØRN GRANLI JOKSTAD
POSTBOKS 182
2041 KLØFTA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1205240266
Vår referanse: 3571577/24811254
Bestilling: C3 2024-09-03 (7) 52

Dato
03.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5876	10	2.6.2000	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3209 ULLENSAKER	29	25	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

ERKLÆRING

TINGLYST

02 JUNI 2000

EIDSVOLL
SØKESKRIVEREMBETE
DAGBOENR: 5876

Hjemmelshaveren av gnr. 29, bnr. 656 i ULLENSAKER kommune gis herved veirett på Prestmoen, gnr. 29, bnr. 25 i ULLENSAKER kommune.

Sted/dato: Ulløfta 22.5.2000

Olga Tørudbakken
Olga Tørudbakken

Vi bevitner at denne fullmakt er undertegnet i vårt nærvær og at underskriverene er over 18 år. **Vitnene kan ikke være i slekt med hjemmelshaver / ektefelle eller fullmektig.**

Sted og dato: Ulløfta 22. mai 2000

W. S. Pedersen
(underskrift)

Britt-T Pedersen
(underskrift)

W. S. PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

BRITT-T PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)



Doknr: 5876 Tinglyst: 02.06.2000 Emb. 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Hjemmelshaveren av gnr. 29, bnr. 656 i ULLENSAKER kommune gis herved veirett på Prestmoen, gnr. 29, bnr. 25 i ULLENSAKER kommune.

Sted/dato: Mo i Rana 22.5.2000

Nils Dahlstrøm
Nils Dahlstrøm

Vi bevitner at denne fullmakt er undertegnet i vårt nærvær og at underskriverene er over 18 år. **Vitnene kan ikke være i slekt med hjemmelshaver / ektefelle eller fullmektig.**

Sted og dato: Mo i Rana 22. mai 2000

W. S. Pedersen
(underskrift)

Britt-T Pedersen
(underskrift)

W. S. PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

BRITT-T PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

ERKLÆRING

Hjemmelshaveren av gnr. 29, bnr. 656 i ULLENSAKER kommune gis herved veirett på Prestmoen, gnr. 29, bnr. 25 i ULLENSAKER kommune.

Sted/dato: Ullevå 22.5.2000

Sverre Thure Dahlstrøm
Sverre Thure Dahlstrøm

Vi bevitner at denne fullmakt er undertegnet i vårt nærvær og at underskriverene er over 18 år. **Vitnene kan ikke være i slekt med hjemmelshaver / ektefelle eller fullmektig.**

Sted og dato: Ullevå 22. mai 2000

Wera S. Pedersen
(underskrift)

Britt-T Pedersen
(underskrift)

WERA S. PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

BRITT-T PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

ERKLÆRING

Hjemmelshaveren av gnr. 29, bnr. 656 i ULLENSAKER kommune gis herved veirett på Prestmoen, gnr. 29, bnr. 25 i ULLENSAKER kommune.

Sted/dato: Mo i Rana 22.5.2000

Inger Dahlstrøm
Inger Dahlstrøm

Vi bevitner at denne fullmakt er undertegnet i vårt nærvær og at underskriverene er over 18 år. **Vitnene kan ikke være i slekt med hjemmelshaver / ektefelle eller fullmektig.**

Sted og dato: Mo i Rana 22. mai 2000

W. S. Pedersen
(underskrift)

Britt-T Pedersen
(underskrift)

W. S. PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

BRITT-T PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

ERKLÆRING

Hjemmelshaveren av gnr. 29, bnr. 656 i ULLENSAKER kommune gis herved veirett på Prestmoen, gnr. 29, bnr. 25 i ULLENSAKER kommune.

Sted/dato: Uløfta 22.5.2000

Ivar Karlsen

Ivar Karlsen

Vi bevitner at denne fullmakt er undertegnet i vårt nærvær og at underskriverene er over 18 år. **Vitnene kan ikke være i slekt med hjemmelshaver / ektefelle eller fullmektig.**

Sted og dato: Uløfta 22. mai 2000

Wæren S. Pedersen
(underskrift)

Britt-T Pedersen
(underskrift)

WÆREN S. PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

BRITT-T PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

ERKLÆRING

Hjemmelshaveren av gnr. 29, bnr. 656 i ULLENSAKER kommune gis herved veirett på Prestmoen, gnr. 29, bnr. 25 i ULLENSAKER kommune.

Sted/dato: Kjøtta 22.5.2000

Marie Bratlien (verge)
Marie Bratlien

Vi bevitner at denne fullmakt er undertegnet i vårt nærvær og at underskriverene er over 18 år. **Vitnene kan ikke være i slekt med hjemmelshaver / ektefelle eller fullmektig.**

Sted og dato: Kjøtta 22. mai 2000

M. S. Pedersen
(underskrift)

Britt-T Pedersen
(underskrift)

M. S. PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

BRITT-T PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

ERKLÆRING

Hjemmelshaveren av gnr. 29, bnr. 201 i ULLENSAKER kommune gis herved veirett på Prestmoen, gnr. 29, bnr. 25 i ULLENSAKER kommune.

Sted/dato: 22.5.2000

Olga Tjørnbakken
Olga Tjørnbakken

Vi bevitner at denne fullmakt er undertegnet i vårt nærvær og at underskriverene er over 18 år. **Vitnene kan ikke være i slekt med hjemmelshaver / ektefelle eller fullmektig.**

Sted og dato: Kjøft 22. mai 2000

Ulf S. Pedersen
(underskrift)

Britt-T Pedersen
(underskrift)

KJELL S. PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

BRITT-T PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

ERKLÆRING

Hjemmelshaveren av gnr. 29, bnr. 201 i ULLENSAKER kommune gis herved veirett på Prestmoen, gnr. 29, bnr. 25 i ULLENSAKER kommune.



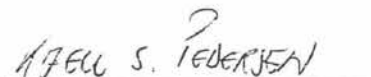
Sted/dato: 22.5.2000



Ivar Karlsen

Vi bevitner at denne fullmakt er undertegnet i vårt nærvær og at underskriverene er over 18 år. **Vitnene kan ikke være i slekt med hjemmelshaver / ektefelle eller fullmektig.**

Sted og dato: KOSTA 22. mai 2000


(underskrift)
(underskrift)
(gjentas med blokkbokstaver)
(gjentas med blokkbokstaver)

ERKLÆRING

Hjemmelshaveren av gnr. 29, bnr. 201 i ULLENSAKER kommune gis herved veirett på Prestmoen, gnr. 29, bnr. 25 i ULLENSAKER kommune.

Sted/dato: 22.5.2000

Marie Bratlien (vege)
Marie Bratlien

Vi bevitner at denne fullmakt er undertegnet i vårt nærvær og at underskriverene er over 18 år. **Vitnene kan ikke være i slekt med hjemmelshaver / ektefelle eller fullmektig.**

Sted og dato: Kjøpsta 22 mai 2000

Kjell S. Pedersen
(underskrift)

Britt-T Pedersen
(underskrift)

KJELL S. PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

BRITT-T PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

ERKLÆRING

Hjemmelshaveren av gnr. 29, bnr. 201 i ULLENSAKER kommune gis herved veirett på Prestmoen, gnr. 29, bnr. 25 i ULLENSAKER kommune.

Sted/dato: Kjøtta 22.5.2000

Inger Dahlstrøm
Inger Dahlstrøm

Vi bevitner at denne fullmakt er undertegnet i vårt nærvær og at underskriverene er over 18 år. **Vitnene kan ikke være i slekt med hjemmelshaver / ektefelle eller fullmektig.**

Sted og dato: Ulløtta 22. mai 2000

[Handwritten Signature]
(underskrift)

Britt T Pedersen
(underskrift)

WALU S. PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

BRITT-T PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

ERKLÆRING

Hjemmelshaveren av gnr. 29, bnr. 201 i ULLENSAKER kommune gis herved veirett på Prestmoen, gnr. 29, bnr. 25 i ULLENSAKER kommune.

Sted/dato: Ulensaker 22.5.2000

Nils Dahlstrøm
Nils Dahlstrøm

Vi bevitner at denne fullmakt er undertegnet i vårt nærvær og at underskriverene er over 18 år. **Vitnene kan ikke være i slekt med hjemmelshaver / ektefelle eller fullmektig.**

Sted og dato: Ulensaker 22. mai 2000

W. S. Pedersen
(underskrift)

Britt-T Pedersen
(underskrift)

W. S. PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

BRITT-T PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

ERKLÆRING

Hjemmelshaveren av gnr. 29, bnr. 201 i ULLENSAKER kommune gis herved veirett på Prestmoen, gnr. 29, bnr. 25 i ULLENSAKER kommune.

Sted/dato: ULLENSAKER 22.5.2000

Sverre Thure Dahlstrøm
Sverre Thure Dahlstrøm

Vi bevitner at denne fullmakt er undertegnet i vårt nærvær og at underskriverene er over 18 år. **Vitnene kan ikke være i slekt med hjemmelshaver / ektefelle eller fullmektig.**

Sted og dato: ULLENSAKER 22. mai 2000

M. S. Pedersen
(underskrift)

Britt-T Pedersen
(underskrift)

M. S. PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

BRITT-T PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

ERKLÆRING

Hjemmelshaveren av gnr. 29, bnr. 658 i ULLENSAKER kommune gis herved veirett på Prestmoen, gnr. 29, bnr. 25 i ULLENSAKER kommune.

Sted/dato: Kjøha 22.5.2000

Inger Dahlstrøm
Inger Dahlstrøm

Vi bevitner at denne fullmakt er undertegnet i vårt nærvær og at underskriverene er over 18 år. Vitnene kan ikke være i slekt med hjemmelshaver / ektefelle eller fullmektig.

Sted og dato: Kjøha 22. mai 2000

Kjell S. Pedersen
(underskrift)

Britt-T Pedersen
(underskrift)

KJELL S. PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

BRITT-T PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

ERKLÆRING

Hjemmelshaveren av gnr. 29, bnr. 658 i ULLENSAKER kommune gis herved veirett på Prestmoen, gnr. 29, bnr. 25 i ULLENSAKER kommune.

Sted/dato: Kjøtta 22.5.2000

Nils Dahlstrøm
Nils Dahlstrøm

Vi bevitner at denne fullmakt er undertegnet i vårt nærvær og at underskriverene er over 18 år. **Vitnene kan ikke være i slekt med hjemmelshaver / ektefelle eller fullmektig.**

Sted og dato: Kjøtta 22. mai 2000

Kjell S. Pedersen
(underskrift)

Britt-T Pedersen
(underskrift)

KJELL S. PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

BRITT-T PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

ERKLÆRING

Hjemmelshaveren av gnr. 29, bnr. 658 i ULLENSAKER kommune gis herved veirett på Prestmoen, gnr. 29, bnr. 25 i ULLENSAKER kommune.

Sted/dato: Mostra 22.5.2000

Sverre Thure Dahlstrøm
Sverre Thure Dahlstrøm

Vi bevitner at denne fullmakt er undertegnet i vårt nærvær og at underskriverene er over 18 år. **Vitnene kan ikke være i slekt med hjemmelshaver / ektefelle eller fullmektig.**

Sted og dato: Mostra 22. mai. 2000

Kjell S. Pedersen
(underskrift)

Britt-T Pedersen
(underskrift)

KJELL S. PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

BRITT-T PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

ERKLÆRING

Hjemmelshaveren av gnr. 29, bnr. 658 i ULLENSAKER kommune gis herved veirett på Prestmoen, gnr. 29, bnr. 25 i ULLENSAKER kommune.

Sted/dato: Kjøtta 22.5.2000

Marie Bratlien (veie)
Marie Bratlien

Vi bevitner at denne fullmakt er undertegnet i vårt nærvær og at underskriverene er over 18 år. **Vitnene kan ikke være i slekt med hjemmelshaver / ektefelle eller fullmektig.**

Sted og dato: Kjøtta 22. mai 2000

W. S. Pedersen
(underskrift)

Britt-T Pedersen
(underskrift)

W. S. PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

BRITT-T PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

ERKLÆRING

Hjemmelshaveren av gnr. 29, bnr. 658 i ULLENSAKER kommune gis herved veirett på Prestmoen, gnr. 29, bnr. 25 i ULLENSAKER kommune.

Sted/dato: Mofta 22.5.2000

Olga Tørudbakken
Olga Tørudbakken

Vi bevitner at denne fullmakt er undertegnet i vårt nærvær og at underskriverene er over 18 år. **Vitnene kan ikke være i slekt med hjemmelshaver / ektefelle eller fullmektig.**

Sted og dato: Mofta 22. mai 2000

Willy S. Pedersen
(underskrift)

Britt-T Pedersen
(underskrift)

WILLY S. PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

BRITT-T PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

ERKLÆRING

- Hjemmelshaveren av gnr. 29, bnr. 658 i ULLENSAKER kommune gis herved veirett på Prestmoen, gnr. 29, bnr. 25 i ULLENSAKER kommune.

Sted/dato: Ullsfte 22.5.2000

Ivar Karlsen
Ivar Karlsen

Vi bevitner at denne fullmakt er undertegnet i vårt nærvær og at underskriverene er over 18 år. **Vitnene kan ikke være i slekt med hjemmelshaver / ektefelle eller fullmektig.**

Sted og dato: Ullsfte 22. mai 2000

Ulf S. Pedersen
(underskrift)

Britt-T Pedersen
(underskrift)

ULF S. PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)

BRITT-T PEDERSEN
(gjentas med blokkbokstaver)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Prestmoen 4A
2040 KLØFTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Granli Jokstad

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre