

aktiv.



Skedsmovegen 103, 2056 ALGARHEIM

**Innholdsrik enebolig over to plan
med landlig beliggenhet | Solrik
tomt og stor terrasse | Integrert
garasje**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Lise Blomberg

Mobil 922 04 164

E-post lise.blomberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 100,-
Total ink omk.: Kr 5 116 100,-
Selger: Tore Skedsmo

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 147/151 kvm
Tomtstr.: 1150.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 84, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1205250105

Innholdsrik enebolig over to plan med landlig beliggenhet.

Velkommen til denne innholdsrike eneboligen i Skedsmovegen 103 på Algarheim i Ullensaker kommune! Boligen har en praktisk og romslig planløsning med alt du trenger for en komfortabel hverdag.

I boligens 1. etasje finner du en lys og åpen stue i åpen løsning med kjøkkenet, perfekt for sosialt samvær. Fra stuen er det utgang til en stor og solrik terrasse. Videre finner du tre gode soverom, og et bad. I kjelleren er det en koselig peisstue, et ekstra bad, vaskerom og et teknisk rom som gir god lagringsplass. Denne eneboligen er ideell for familier som ønsker et hjem med både funksjonalitet og rikelig med boltreplass ute. Parkering gjøres i integrert garasje og på egen tomt.

Eiendommen ligger i nærheten av barnehage, skoler, dagligvare og flotte turmuligheter!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	22
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	74
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 147 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 151 m²

TBA: 48 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 40 m² Gang, Peisstue, Bad, Vaskerom

BRA-e: 4 m² Teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 107 m² Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,37 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 235 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1150.4 m²

Tomtebeskrivelse

En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet.

Beliggenhet

Skedsmovegen 103 på Algarheim, Ullensaker, har en perfekt beliggenhet for deg som ønsker en balanse mellom rolig landlig tilværelse og enkel tilgang til byens fasiliteter. Her bor du i et familievennlig og trygt område med kort avstand til alt du trenger. Den flotte naturen rundt, med turmuligheter i Jessheimmarka og området rundt, gir deg tilgang til friluftsliv rett utenfor døren. Nærmeste nabo er Skedsmo gård med stall utleie.

I tillegg har du nærhet til både skoler og barnehager, med Algarheim barneskole som et praktisk og populært alternativ for barna. Det er også flere dagligvarebutikker i nærheten, og med kun 5 minutters kjøring til Jessheim sentrum, har du alt av shopping, restauranter og andre servicetilbud lett tilgjengelig.

Jessheim togstasjon ligger ca. 5,1 km fra eiendommen, og herfra er det enkel tilgang til både Oslo og Lillestrøm. Med bare 15 minutters kjøretur til Oslo lufthavn og 40 minutter til Oslo sentrum, er dette et ideelt sted for deg som pendler.

Beliggenheten på Skedsmovegen 103 kombinerer landlige idyllen med urban nærhet, og gir deg en perfekt ramme for et harmonisk og komfortabelt liv.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid**Barnehager**

Ekorud barnehage (0-5 år) 2.4 km

Hoppensprett Gystad (1-5 år) 3 km

Fladbyseter barnehage (1-5 år) 3.5 km

Skoler

Algarheim skole (1-7 kl.) 3.2 km

Skogmo skole (1-7 kl.) 4.1 km

Borgen skole (1-7 kl.) 5.8 km

Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 5.3 km

Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 5.9 km

Hoppensprett vgs Jessheim 6.5 km

Bygningssakkyndig

Meglerpartner AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolig oppsatt med støpt plate på mark. Etasjeskiller antatt utført med elementer.

Vegger i plan en er utført i 25 cm Leca. Vegger i plan to er utført i tradisjonelle

trekonstruksjoner, isolert og utvendig kledd med malt trepanel.

Mønet saltak i trekonstruksjoner, tekket med stein. Tilhørende takrenner, nedløp og beslag i stål.

Veranda med utgang fra stue og soverom.

Vinduer og balkongdør utført i treverk med 3 lags isolerglass.

Ytterdør har glassfelt på siden.

Innvendig:

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Fliser og heltre.

Vegg: Trepanel, tapet og malt strie.

Himling: Formpresset panel. Malte plater i kjeller.

Dører: Glatte finerte og malte profilerte.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Mangler avtrekk, og tilluft i dør.

TG2 - Avvik som kan kreve titak

Utvendig > Taktekking

Det er avvik:

Taktekking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv.

Utvendig > Nedløp og beslag

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

Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på takrenner/nedløp/beslag er oppnådd.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

Spor av skadedyr er registrert, ansees som normalt i eldre hus. Det er ikke opplyst at dette er problematisk.

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

Utvendig > Vinduer

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik:

Det ble observert punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme på flere vinduer selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Utvendig > Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik:

Dører bærer preg av slitasje, men ivaretar funksjonskrav.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik:

Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm.

Gammel vannskade reparert ca rundt 2007. Opplyst av eier.

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen.

Innvendig > Radon

Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon for utførelse av tiltak mot radon, ved byggeåret var det krav til slike tiltak. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er avvik:

Fyringsenheter er ikke funksjonstestet.

Tilstandsvurdering av ildsteder og piper må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er avvik:

Det er gjort visuelle observasjoner av fuktmerker på overflater. Skade oppsto ca 2012, når et blomsterbed på utsiden av veggen ble vannet. Opplyst av eier. Det ble raskt tøket opp, men vannet etterlot skader/merker i noen gulvbord, som man valgte å ikke skifte ut, da normal funksjon ble ivaretatt. Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg ikke verdier utover hva som forventes som normalt.

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyde på rekkverk ble målt til 84 cm, og er ikke ihht. dagens forskriftskrav på 0,9 m.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk skal ikke ha større åpning enn 10 cm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Det er avvik:

Ca halvparten av gulvvarmen i plan1 fungerer ikke pga. tett/tette rør.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes ut fra alder.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Det er avvik:

Ca halvparten av gulvvarmen i plan en fungerer ikke pga. tett/tette rør.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er avvik:

Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig.

Anbefaler å følge med videre utvikling. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold > Terrengforhold

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

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er avvik:

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

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

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er avvik:

Innredning av eldre dato, noe slitasje registrert.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

Det er avvik:

Det er ikke mekanisk avtrekk.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

Det er avvik:

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

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

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Det er avvik:

Innredning av eldre dato, noe slitasje registrert.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nybygg 1979: Block Watnehus - Oslo - Byggservice as.

Er arbeidet byggemeldt?

- Enebolig nybygg 1979 -80.

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

- Lekk pipe beslag 2024 - forsikringsskade If - utbedret.

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

- Mus - loftet - boligen ligger ute på landet - nær landbrukseiendommer - mest på høsten. Bruker musefeller på loftet.

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

- Byttet til Oso - kombibereider og oljefyr for bioolje

- Arbeid utført av Vidar Holm - rølegger firma

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

- El - Elvia

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Elutak - 16A

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)?

- Har kopi av inspeksjonskort -25/10

Tilleggs kommentar:

- Egen byggherre for grunnmur - Block Watne byggherre for huset.

Innhold

1.etasje: Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad

Kjeller: Gang, Peisstue, Bad, Vaskerom, Teknisk rom

Standard

Kjøkken

Boligens kjøkken fremstår som både innbydende og stilrent, med en harmonisk kombinasjon av klassiske detaljer og moderne bekvemmeligheter. De lyse frontene i tradisjonell utførelse gir rommet et tidløst preg, mens benkeplatene i massivt tre tilfører varme og karakter.

Den åpne og luftige utformingen, supplert med store vindusflater, sikrer rikelig med naturlig lys og en god romfølelse. Kjøkkenøya med integrert vask og ekstra arbeidsflate bidrar til en effektiv og praktisk arbeidsflyt, samtidig som den fungerer som et naturlig samlingspunkt i rommet.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, rikelig med skap- og oppbevaringsplass, samt en egen utgang til terrasse – noe som gir enkel tilgang til utearealer og skaper en sømløs overgang mellom inne- og uteliv.

Stue og kjellerstue

Stuen er en naturlig forlengelse av kjøkkenet og fremstår som et luftig og innbydende oppholdsrom med god takhøyde og store vindusflater som gir rikelig med dagslys og flott utsyn mot de grønne omgivelsene. Den åpne løsningen mellom kjøkken, spiseplass og stue skaper en sømløs flyt i rommet, som egner seg like godt til dagligliv som til sosiale sammenkomster.

Den lune atmosfæren forsterkes av klassiske tregulv og lyse overflater. Her ligger alt til rette for å skape et komfortabelt og stemningsfullt hjem, med plass til både sofagruppe, lesestue og spisestue. Fra stuen er det utgang til terrasse.

I underetasjen finner du en hyggelig kjellerstue med god takhøyde og naturlig lysinnslipp gjennom flere vinduer. Rommet har synlige bjelker og lyse panelvegger som gir et sjarmerende og rustikt uttrykk. Her er det god plass til sittegruppe og oppholdsplass for hele familien – perfekt som TV-stue, lekerom eller et ekstra allrom.

Soverom

Boligen har tre romslige soverom, alle praktisk plassert i hovedetasjen. Rommene har gode størrelser med plass til dobbeltseng, garderobeløsning og øvrig møblement. Overflater i lyse farger gir et lunt og innbydende preg, og store vinduer sørger for rikelig med naturlig dagslys.

Hovedsoverommet har direkte utgang til balkong. Soverommene egner seg godt både som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Bad og vaskerom.

Boligen har to bad, ett i hver etasje. Badet i underetasjen fremstår moderne og stilrent med delikate fliser i lyse toner. Her finner du et frittstående badekar, vegghengt toalett og servant med underskap, samt speil med integrert belysning. Detaljer som innslag av naturstein på vegg gir rommet karakter. Badet i hovedetasjen har et nostalgisk og retroinspirert uttrykk, med sjarmerende detaljer. Rommet er innredet med dobbel servant, innredning i heltre og badekar med dusjløsning.

Boligen har et separat vaskerom i underetasjen.

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

Integrert garasje. Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

If

Radonmåling

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

Energi

Oppvarming

Fyrkjele byttet ut 2017 til bio olje. Opplyst av eier.

Oppvarming via sentralfyr plassert i kjeller. Det benyttes biofyring.

Det er vannbåren varme i begge plan. Eier opplyste, på befaringsdagen, om at ca halvparten av gulvvarmen i plan en ikke fungerer pga. tett/tette rør.

Glassfibertank 3000 liter, fra byggeår. Opplyst av eier.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, fra 2017.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 9 002

Kommunale avgifter år

2025

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 1 411 900

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 647 601

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», 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 84, bruksnummer 4 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/84/4:

02.05.2011 - Dokumentnr: 328947 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:84 Bnr:6

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gnr.84 bnr. 6 jar veirett over Skedsmo fellesveg frem til Åsvegen.

23.05.1979 - Dokumentnr: 4568 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:84 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1697805 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:84 Bnr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 207526 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:84 Bnr:4

27.06.1979 - Dokumentnr: 5658 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:84 Bnr:1

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om kloakkledning m/sprengningsgrøfter.

- Rett til vann fra brønn og rett til å legge ledning til kjøpt eiendom.

26.07.1979 - Dokumentnr: 6561 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:83 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:84 Bnr:1

Samme rett som de øvrige brukerne.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eiendom gnr. 84 bnr. 4 har rett til å bruke felles vei. Veien går over eiendom gnr. 84/1 og gnr. 83/1.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig bruksattest for enebolig med garasje på eiendom gnr. 84 bnr. 4 i Ullensaker datert 20.08.1980. I den midlertidige bruksattesten er det anmerkninger som kan ses i salgsoppgaven.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt godkjente tegninger fra kommunen med følgende avvik:

- Laget åpen løsning mellom kjøkken og stue i hovedetasje.
- Rom registrert som fyrrom benyttes som bod.
- Fjernet to boder i garasje for større garasje.

- Etablert et kontor i garasjen, det foreligger ikke bruksendring.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har privat vann, men har septik.

Vannmåler er ikke installert.

Eiendommen ligger til privat veg.

Eiendommen har privat avløpsanlegg, et infiltrasjonsanlegg etablert i 1979. Anlegget inngår i kommunens slamtømmeordning, og tømmes p.t. 1 gang pr år. Anleggets levetid må anses som oppbrukt, og krav om oppgradering må påregnes.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for«» m/best. vedtatt.

Avsatt i kommuneplanen til: landbruk, natur og friluftsområde - nåværende vedtatt 23.03.2021.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

126 100 (Omkostninger totalt)

142 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

144 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 132 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 134 800 (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 126 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Garantipremie/inneståelse

3 800 Kommunale opplysninger

23 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

20 000 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse per stk. - 2 visninger inkl i provisjon utover dette kr 2500,-

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 119 300

Oppdragsansvarlig

Lise Blomberg

Daglig leder/Eiendomsmegler

lise.blomberg@aktiv.no

Tlf: 922 04 164

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84

2040 Kløfta

Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

22.04.2025

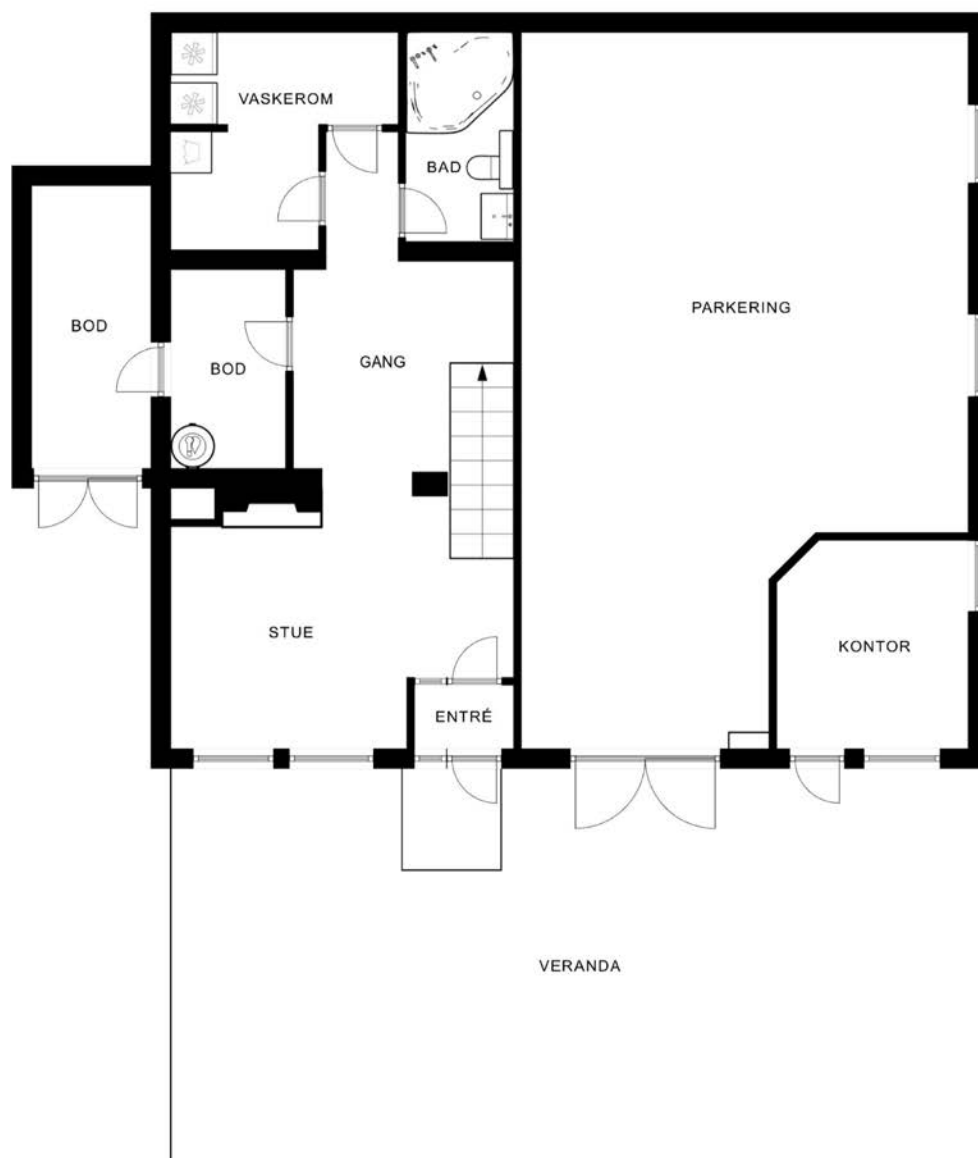
Plantegning



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

EFXIT

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



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

EFXIT

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



Boligens kjøkken fremstår som både innbydende og stilrent, med en harmonisk kombinasjon av klassiske detaljer og moderne bekvemmeligheter.



De lyse frontene i tradisjonell utførelse gir rommet et tidløst preg, mens benkeplatene i massivt tre tilfører varme og karakter.



Den åpne løsningen mellom kjøkken, spise plass og stue skaper en sømløs flyt i rommet.



Det er lagt fliser på gulv ved kjøkken og spisestue.



Den lune atmosfæren i stuen forsterkes av klassiske tregulv og lyse overflater. Fra stuen er det utgang til balkong.



Her er det rikelig med plass til møblement.



Hovedsoverommet har utgang til balkongen.



Soverom 2.



Soverom 3.



Boligen i hovedetasjen har et nostalgisk og retroinspirert uttrykk, med sjarmerende detaljer.



Badet i underetasjen fremstår moderne og stilrent med delikate fliser i lyse toner.



I underetasjen finner du en hyggelig kjellerstue med god takhøyde, synlige bjelker og lyse panelvegger som gir et sjarmerende og rustikt uttrykk.



Her er det god plass til sittegruppe og oppholdsplass for hele familien – perfekt som TV-stue, lekerom eller et ekstra allrom.



Vedlegg

Nabolagsprofil

Skedsmovegen 103 - Nabolaget Ekorndrud/Holm - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fonbekk Linje 436, 437, 440, 450	3 min 2.5 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	11 min 5.1 km
Oslo Gardermoen	20 min

Skoler

Algarheim skole (1-7 kl.) 410 elever, 21 klasser	5 min 3.2 km
Skogmo skole (1-7 kl.) 381 elever, 20 klasser	8 min 4.1 km
Borgen skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	6 min 5.8 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	11 min 5.3 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 692 elever, 29 klasser	10 min 5.9 km
Hoppensprett vgs Jessheim	11 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	14 min 6.5 km

«Har bodd her i 11 år. Det blir bare bedre og bedre for hvert år som går»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

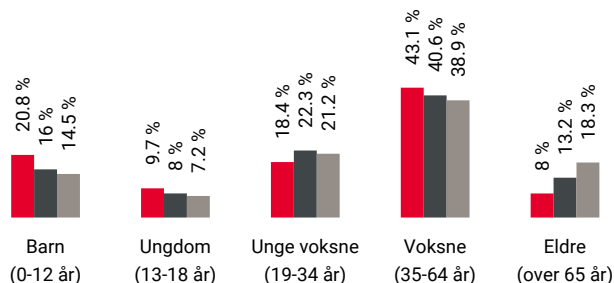
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ekorndrud/Holm	2 401	869
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ekorndrud barnehage (0-5 år) 133 barn	4 min 2.4 km
Hoppensprett Gystad (1-5 år) 62 barn	5 min 3 km
Fladbyseter barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 3.5 km

Dagligvare

Coop Extra Algarheimveien	6 min
Meny Gystadmarka	8 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



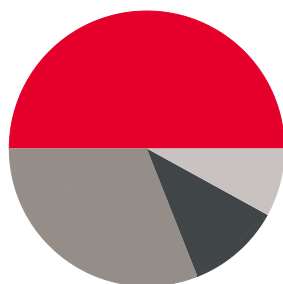
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

⚽	Algarheim skole	5 min 🚗
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	3.2 km
⚽	Borgen skole, fotballbane	6 min 🚗
	Fotball	3.6 km
🚴	Spenst Jessheim	10 min 🚗
🚴	SATS Jessheim	11 min 🚗

Boligmasse



50% enebolig
11% rekkehus
31% blokk
8% annet

Varer/Tjenester



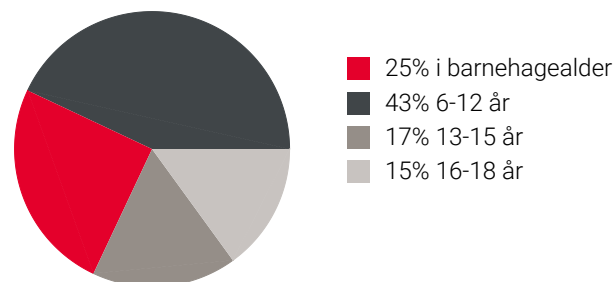
Jessheim Storsenter

11 min 🚗



Vitusapotek Gotaasgården Jessheim 11 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



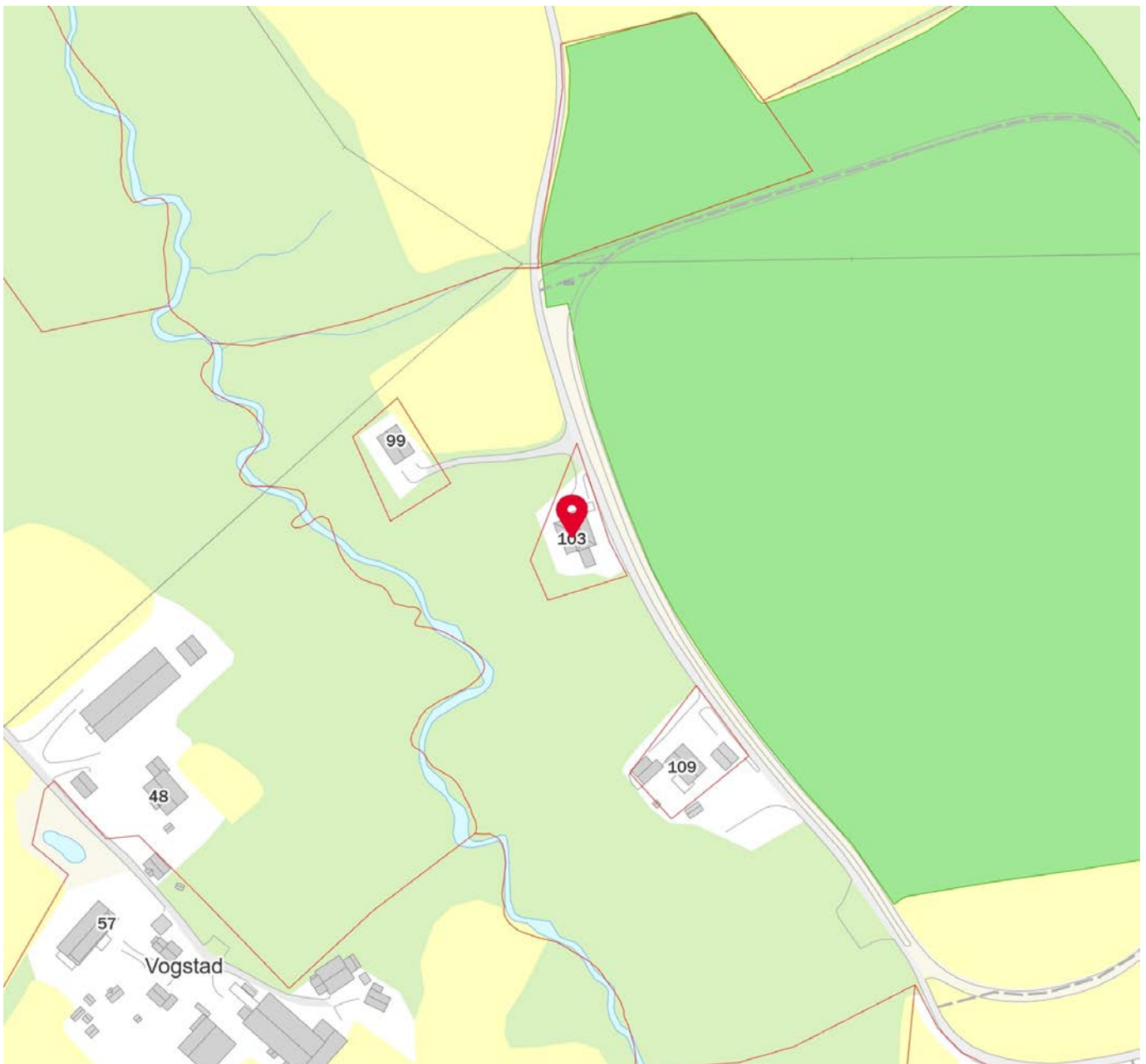
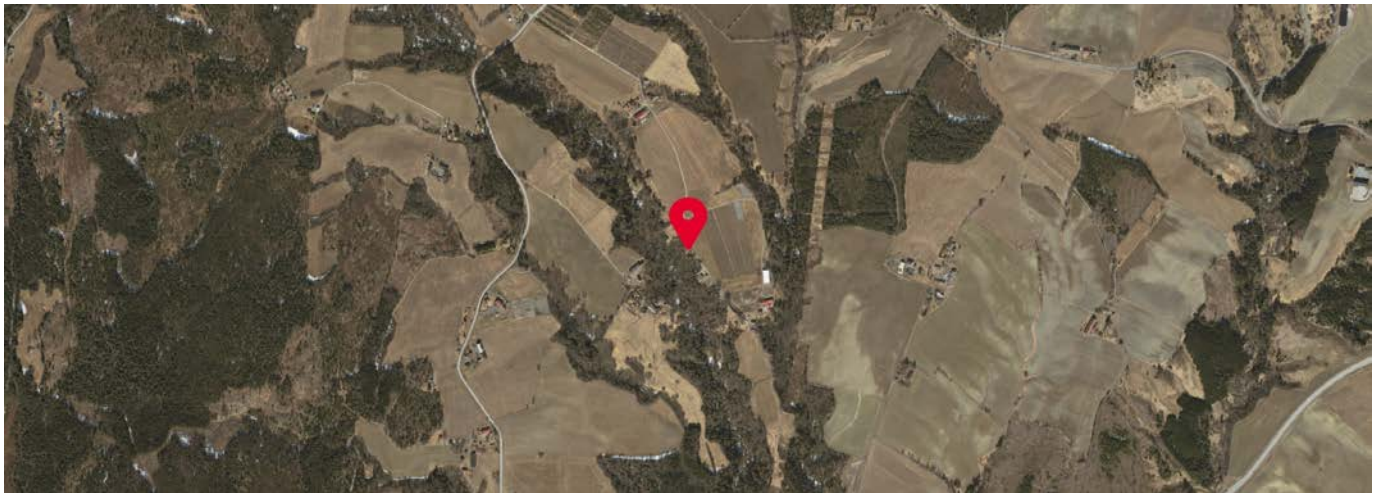
0%

43%

Ekornrud/Holm
Jessheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Tilstandsrapport



Enebolig



Skedsmovegen 103, 2056 ALGARHEIM



ULLENSAKER kommune



gnr. 84, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 26.03.2025

Rapportdato: 09.04.2025

Oppdragsnr.: 22537-1005

Referansenummer: BW6387

Autorisert foretak: MEGLERPARTNER AS

Sertifisert Takstingeniør: Ola Kjeldsberg

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Meglerpartner AS

Vårt hovedområde er å tilby profesjonell boligtaksering og tilstandsrapporter. Med vårt erfarne team av takstmenn kan du være trygg på at du får nøyaktige og pålitelige vurderinger av dine eiendommer som kan brukes til: Salg, eiendomstransaksjon, samlivsbrudd, dødsbo eller for refinansiering.

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann kan gi potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette gir trygghet og tillit til potensielle kjøpere, og kan bidra til å øke interessen og hastigheten på salget. Vårt erfarne og kunnskapsrike team står klare til å hjelpe deg.

Rapportansvarlig

Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no

455 04 110

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSE:

Bolig med primær-areal på 155 m² over en etasje og kjeller.
Terrasse mot sørvest. Delvis overbygd.
Garasje med kontor, og opptil 3 biloppstillingsplasser.
To boder, og hundegård med nettingvegger og ståltak.

STANDARD:

Boligen er fra 1980 og modernisert i årenes løp. Se oppsummering.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av sentralfyringsanlegg som går på biodisel, og leverer vannbåren varme i gulv i begge plan.
Vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Tomten er flat på fremsiden av huset, samt foran inngangspartiet og garasjen. Skrånet på sidene og noe terrassert. Det er gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bolig oppsatt med støpt plate på mark. Etasjeskiller antatt utført med elementer. Vegger i plan er utført i 25 cm Leca. Vegger i plan to er utført i tradisjonelle trekonstruksjoner, isolert og utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak i trekonstruksjoner, teknet med stein. Tilhørende takrenner, nedløp og beslag i stål.
Veranda med utgang fra stue og soverom.

Vinduer og balkongdør utført i treverk med 3 lags isolerglass.
Ytterdør har glassfelt på siden.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Fliser og heltre.
Vegg: Trepanel, tapet og malt strie.
Himling: Formpresset panel. Malte plater i kjeller.
Dører: Glatte finerte og malte profilerte.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Gulv: Fliser, med gulvvarme.
Vegg: Fliser og panel.
Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner:
Baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger. Gulvmontert toalett. Det er varme i gulv. Ventil i vindu.

Bad kjeller.
Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.
Pusset opp 2018. Opplyst av eier.

Tekniske installasjoner:

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Badekar. Vegghengt toalett. Det er varme i gulv, ventil i himling og tilluft i dør.

Vaskerom kjeller.

Gulv: Fliser. Det er vannbåren varme i gulv.
Vegg: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.

Tekniske installasjoner:

Innredning med profilerte fronter. Opplegg/plass til vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter. Heltre benkeplater. Fliser mellom benk og overskap.
Kjøkkenøy med oppvaskmaskin og oppvaskkum.
Fornyet 2009. Opplyst av eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fyrkjele byttet ut 2017 til bio olje. Opplyst av eier.
Oppvarming via sentralfyr plassert i kjeller. Det benyttes biofyring.
Det er vannbåren varme i begge plan. Eier opplyste, på befaringsdagen, om at ca halvparten av gulvvarmen i plan en ikke fungerer pga. tett/tette rør.
Glassfibertank 3000 liter, fra byggeår. Opplyst av eier.
Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, fra 2017. Opplyst av eier.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat
Synlige vannledninger i: Kobber og plast.
stoppekran varmtvann i vaskerom.
Stoppekran kaldt vann i teknisk rom.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Egen brønn med pumpe og trykktank fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er flat på fremsiden av huset, samt foran inngangspartiet og garasjen. Skrånet på sidene og noe terrassert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger, disse stemmer ikke med dagens bruk. Målsetting og arealer er ikke kontrollert. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Garasje

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

Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Bod

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

Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

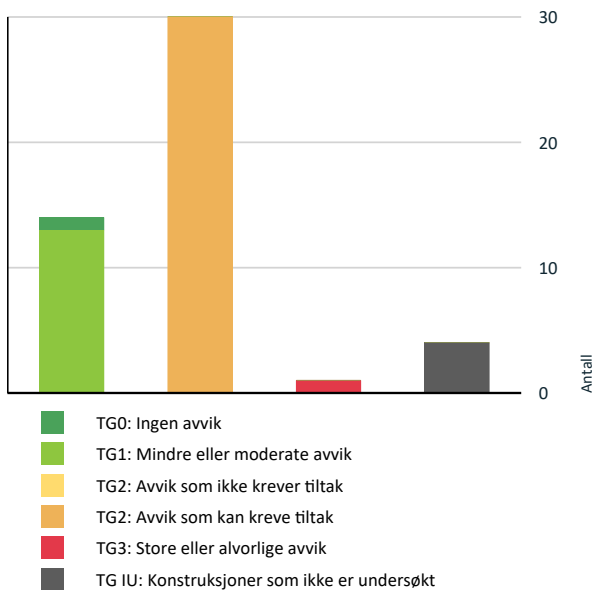
Bod 2

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

Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

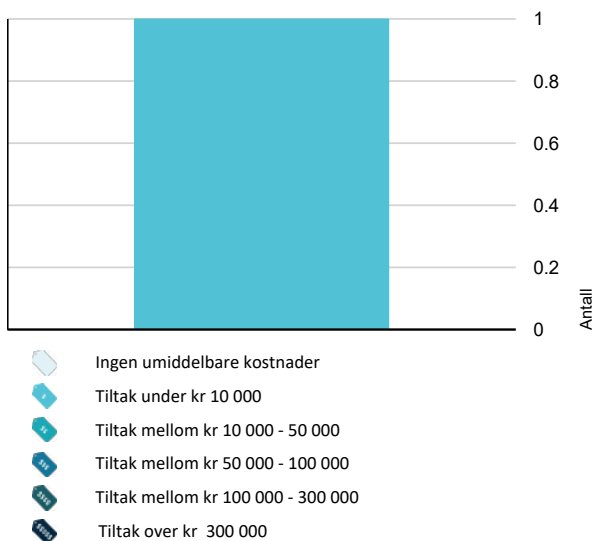
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Mangler avtrekk, og tilluft i dør.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Taktekking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandsgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på takrenner/nedløp/beslag er oppnådd.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm. Gammel vannskade reparert ca rundt 2007. Opplyst av eier. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Spor av skadedyr er registrert, ansees som normalt i eldre hus. Det er ikke opplyst at dette er problematisk. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringsstidspunktet. Utover dette er ingen spesielle avvik registrert.

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon for utførelse av tiltak mot radon, ved byggeåret var det krav til slike tiltak. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er avvik:

Det ble observert punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme på flere vinduer selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fyringsenheter er ikke funksjonstestet. Tilstandsvurdering av ildsteder og piper må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er avvik:

Dører bærer preg av slitasje, men ivaretar funksjonskrav.

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er gjort visuelle observasjoner av fuktmerker på overflater. Skade oppsto ca 2012, når et blomsterbed på utsiden av vegg ble vannet. Opplyst av eier. Det ble raskt tøket opp, men vannet etterlot skader/merker i noen gulvbord, som man valgte å ikke skifte ut, da normal funksjon ble ivarett. Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg ikke verdier utover hva som forventes som normalt.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk.

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyde på rekkverk ble målt til 84 cm, og er ikke iht. dagens forskriftskrav på 0,9 m.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk skal ikke ha større åpning enn 10 cm.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik:

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ca halvparten av gulvvarmen i plan1 fungerer ikke pga. tett/tette rør.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes ut fra alder.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ca halvparten av gulvvarmen i plan en fungerer ikke pga. tett/tette rør.

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er avvik:

Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

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

Det er avvik:

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

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

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

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Innredning av eldre dato, noe slitasje registrert.

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

Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

! **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke mekanisk avtrekk.

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

Det er avvik:

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

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

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

! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innredning av eldre dato, noe slitasje registrert.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

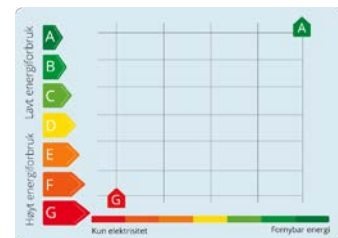
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Det ble lagt nytt flisgulv på kjøkken, samtidig ble det satt inn nytt kjøkken.
2017	Oppgradering	Varmesentral ble bygget om til å kunne benytte bioolje. Det ble satt inn ny varmtvannsbereder.
2014	Modernisering	Nytt gulv i stue og gang, i plan 2.
2018	Oppgradering	Bad i kjeller ble pusset opp.
2024	Oppgradering	Nytt tak i stue, og gang.
Punktene over er opplyst av eier		

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein.
Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandsgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall fra byggeår.
Det var en lekkasje rundt pipe beslag i 2024. Denne skaden er utbedret. Dokumentasjon kan fremvises.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på takrenner/nedløp/beslag er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
25 cm Leca vegger i underetasje.
Stående utvendig panel fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Konstruksjonene er fra 1980, og over halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Skjulte skader må kunne påregnes. Det anbefales å overvåke bygningsdelen jevnlig. TG2 pga alder og ikke nødvendigvis svekkelser. Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt.

Vurdering av avvik:

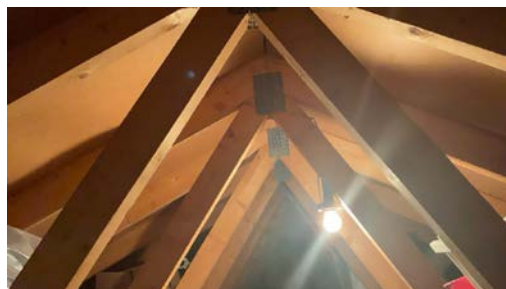
- Det er avvik:

Spor av skadedyr er registrert, ansees som normalt i eldre hus. Det er ikke opplyst at dette er problematisk. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Utover dette er ingen spesielle avvik registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter er normalt byggeåret tatt i betraktning, men det anbefales å følge med videre utvikling. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.



TG 2 Vinduer

Trevinduer med 3 lags energiglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det ble observert punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme på flere vinduer selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kontroll og justering er nødvendig. Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punktering oppstå på eldre vinduer. Utskiftning/fornyng av eldre vinduer bør etter hvert påregnes som følge av alder/slitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Balkongdør med 3 lags glass, fra byggeår.
Balkongdør med 3 lags glass, fra byggeår.
Dobbel Balkongdør med 3 lags energiglass fra byggeår.
Inngangsdør i treverk, med sidefelt med 3-lags energiglass, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Dører bærer preg av slitasje, men ivaretar funksjonskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppgraderinger må etter hvert påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra soverom stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Delvis overbygget. Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes. Det opplyses på generelt grunnlag at terrasser/veranda/balkong er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes. Verandaer som står under åpen himmel og utsatt vær vind/være vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

TG 1 Utvendige trapper

Trapper i treverk, som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Fliser. Heltre.

Vegg: Trepanel. Tapet. Malt strie.

Himling: Formpresset panel. Malte plater i kjeller.

Det kan være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har støpt gulv på grunnen.

Over øvrige etasje: Etasjeskille er utført med elementer.

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm.

Gammel vannskade reparert ca rundt 2007. Opplyst av eier.

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak må påregnes.



TG 2 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.

Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft.

Grunnstoffet uran er naturlig radioaktivt og finnes i berggrunn og jordsmonn. Når uran brytes ned, dannes det nye radioaktive stoffer, blant annet radon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon for utførelse av tiltak mot radon, ved byggeåret var det krav til slike tiltak. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 2 Pipe og ildsted

Murt lecapipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fyringsenheter er ikke funksjonstestet. Tilstandsvurdering av ildsteder og piper må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales rutinemessig kontroll av pipestokk og ildsteder. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Ikke ytterligere vurdert.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Oppforet gulv i deler av kjelleren. Det gjøres oppmerksom på at utforede og innkledde vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det anbefales å følge med på utviklingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjort visuelle observasjoner av fuktmerker på overflater. Skade oppsto ca 2012, når et blomsterbed på utsiden av veggen ble vannet. Opplyst av eier. Det ble raskt tøket opp, men vannet etterlot skader/merker i noen gulvbord, som man valgte å ikke skifte ut, da normal funksjon ble ivaretatt. Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg ikke verdier utover hva som forventes som normalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner må åpnes for å avklare omfang av eventuelle fuktskader, utbedring gjøres ut fra hva som avdekkes ved undersøkelse. Ved dagens bruk er ikke dette problematisk.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner. 84cm

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyde på rekkverk ble målt til 84 cm, og er ikke ihht. dagens forskriftskrav på 0,9 m.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk skal ikke ha større åpning enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med malte profilerte overflater.
Glatte finerte innvendige dører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser og panel.
Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

Baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger. Gulvmontert toalett. Det er varme i gulv,

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet kan likevel ha levetid igjen, dette avhenger av bruksintensitet og påkjenning. Det anbefales å dusje i kabinett slik at direkte vann/fukt på konstruksjonene unngås, samt å følge med for å unngå skader da dette plutselig kan oppstå i eldre våtrom.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser og panel.
Himling: Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Fornyng/oppgradering av rommet bør etterhvert påregnes selv om rommet kan ha mange bruksår igjen. Dette er avhengig av bruk.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv, med gulvvarme.

Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Overflater under badekar er begrenset inspisert på grunn av tilgjengelighet. Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling. Fall er ikke iht. dagens krav, men de krav som var gjeldene ved byggeår. Fall forhold er målt og funnet tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Fornyng/oppgradering av rommet bør etterhvert påregnes selv om rommet kan ha mange leveår igjen. Dette er avhengig av bruk.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med to servanter og speil over med tilhørende belysning.
Dusjhjørne med blande batteri og glassdør. Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning av eldre dato, noe slitasje registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/fornyng må påregnes.



ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Naturlig tilluft, ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Mangler avtrekk, og tilluft i dør.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tilluft i/under dør anbefales etablert. Mekanisk avtrekk anbefales etablert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.



KJELLER > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.
pusset opp 2018. Opplyst av eier.

Tekniske installasjoner:
Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Badekar, vegghengt toalett. Det er varme i gulv, ventil i himling og tilluft i dør.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser, med gulvvarme.
Fall er ikke iht. dagens krav, men de krav som var gjeldene ved byggeår. Fall forhold er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt direkte på konstruksjonene da det dusjes i badekar med direkte avløp til sluk.



KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk.
Ikke tilgjengelig for bilde.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på eldre ikke fuktsikre våtrom.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner:

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Badekar. Vegghengt toalett. Det er varme i gulv, ventil i himling og tilluft i dør.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventil i himling. Tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk anbefales etablert.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJELLER > VASKEROM

Generell

Gulv: Fliser. Det er vannbåren varme i gulv.

Vegg: Malte glatte flater

Himling: Malte glatte flater.

Tekniske installasjoner:

Innredning med profilerte fronter. Opplegg/plass til vaskemaskin.



KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

Vegg: Malte glatte flater
Himling: Malte glatte flater.

KJELLER > VASKEROM

Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet.

KJELLER > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

plast sluk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på eldre ikke fuktsikre våtrom.

KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner:
Innredning med profilerte fronter, Opplegg/plass til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning av eldre dato, noe slitasje registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/fornyng må påregnes.

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil på vegg. Tilluft i dør.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter. Heltre benkeplater. Fliser mellom benk og overskap.
Kjøkkenøy med oppvaskmaskin og oppvaskkum.
Fornyet 2009. Opplyst av eier.

Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobber og plast.
Stoppekran varmtvann i vaskerom.
Stoppekran kaldt vann i teknisk rom.
Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armaturer skiftes oftere.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men skader kan plutselig oppstå på eldre rør. Tidspunkt for når tiltak er påregnelig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt

Tilstandsrapport

Luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

TG 2 Varmesentral

Fyrkjele byttet ut 2017 til bio olje. Opplyst av eier.
Oppvarming via sentralfyr plassert i kjeller. Det benyttes biofyring.
Det er vannbåren varme i begge plan. Eier opplyste på befaringsdagen, om at ca halvparten av gulvvarmen i plan en ikke fungerer pga. tett/tette rør.
Glassfibertank 3000 liter fra byggeår.
Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann og har ikke tilfredsstillende kunnskap til å vurdere anleggets tekniske tilstand. Det anbefales på disse områder å ta kontakt med rørlegger/VVS-fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ca halvparten av gulvvarmen i plan1 fungerer ikke pga. tett/tette rør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service, lokale utbedringer og evt. utskiftninger er påregnelig.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter. fra 2017

TG 2 Andre installasjoner

Egen brønn med pumpe og trykktank fra byggeår.
Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann og har ikke tilfredsstillende kunnskap til å vurdere anleggets tekniske tilstand. Det anbefales på disse områder å ta kontakt med rørlegger/VVS-fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tillstandsgrad 2 settes ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service, lokale utbedringer og evt. utskiftninger er påregnelig.

TG 2 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i begge plan. Eier opplyste på befaringsdagen, om at ca halvparten av gulvvarmen i plan en ikke fungerer pga. tett/tette rør.
Bygningssakkyndig er ikke fagperson på slike anlegg, anlegget er vurdert ut fra at det fungerer. Kontroll av fagperson anbefales på generelt grunnlag.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ca halvparten av gulvvarmen i plan en fungerer ikke pga. tett/tette rør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service, lokale utbedringer og evt. utskiftninger er påregnelig.

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 bygningssakkyndig 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.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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.
1979
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop 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?
Nei
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?

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann ført ned i grunnen, og bort fra bygningen. Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuksikring siden byggeår. Det er laget system for takvann. Det blir ført ned i grunnen, og bort fra bygningen. Det observerte synlig knotteplast.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur utført med 25 cm leca.
Støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er flat på fremsiden av huset, samt foran inngangspartiet, og garasjen. Skrånet, på sidene og noe terrassert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Dette for å unngå belastning på mur/betong, hindre vanninntrenging og bevare lang brukstid på bygningsdelene under bakken. Fukt inn i konstruksjoner vil potensielt kunne føre til kapilærsug/fuktopptrekk i konstruksjoner rundt og kunne påføre store skader og kostnader.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

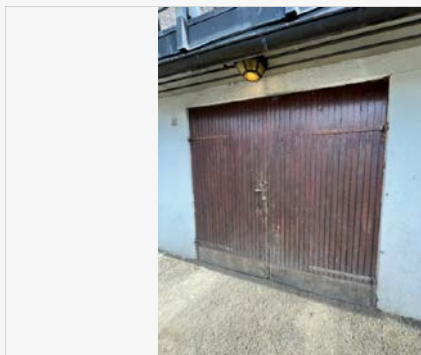
Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner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

TG IU Oljetank

Nedgravd: Oljetank i glassfiber, for bio olje til sentralfyringsanlegg, på ca 3000 liter. Opplyst av eier.
Jeg er ikke fagmann på slike installasjoner, det anbefales å konferere med eier og søke faglig kvalifisert personell.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

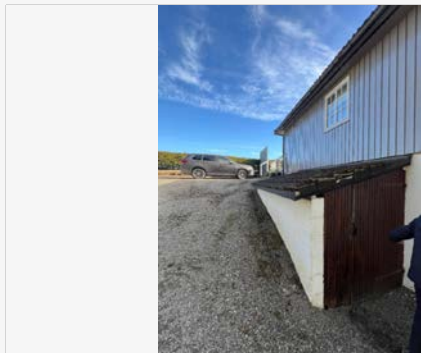
Garasje/uthus oppsatt på støpt plate må mark. Vegger er over bakken utført i Leca, utvendig pusset mur. Elementer i etasjeskillet over. Plassbygd sidehengslet port. Det er vannbåren varme i gulvet. Eier har opplyst om at ca halv parten er ute av drift pga. tett/tette rør. Det er opplagt vann og strøm i garasjen. Det bygget et kontor på ca 9 m2 inne i garasjen. Det er registrert sprekke-dannelser i mur puss.

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

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod



Anvendelse

Byggeår

1979

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

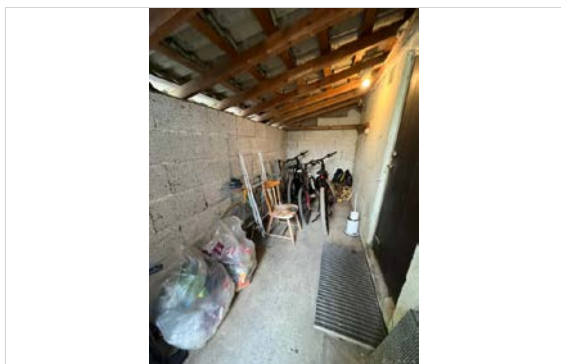
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Bod oppsatt på støpt plate på mark. Vegger er over bakken utført i leca. Utvendig malt mur. Skråtak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Plassbygde dører. Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Bod 2



Anvendelse

Bod

Byggeår

1979

Kommentar

Opplyst på befaringdagen

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Bod oppsatt på støpt plate på mark. Vegger er over bakken utført i leca. Utvendig malt mur. Skråtak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Plassbygde dører. Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

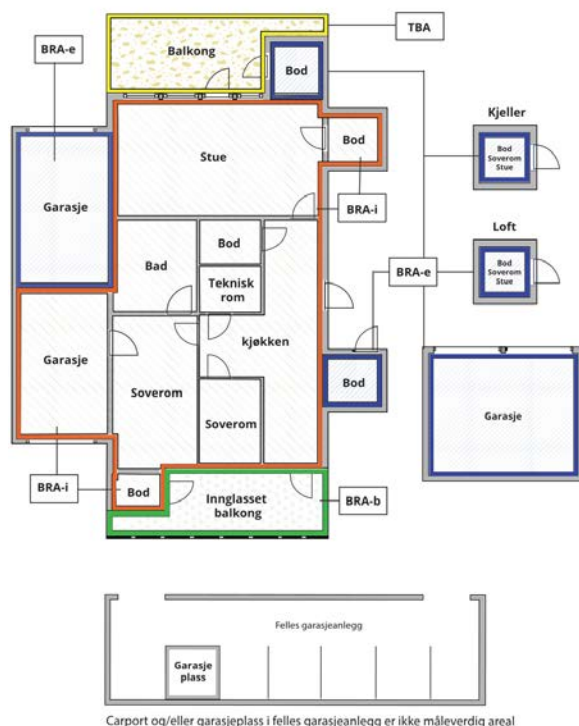
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	107			107	48
Kjeller	40	4		44	
SUM	147	4			48
SUM BRA	151				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Kjeller	Gang, Peisstue, Bad, Vaskerom	Teknisk rom	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,37 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 235 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, disse stemmer ikke med dagens bruk. Målsetting og arealer er ikke kontrollert. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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)		
Etasje		70		70	
SUM		70			
SUM BRA	70				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

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:

Bod

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

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:

Bod 2

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	147	4
Garasje	0	70
Bod	0	8
Bod 2	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør
	Tore Skedsmo	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	84	4		0	1150.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skedsmovegen 103

Hjemmelshaver

Skedsmo Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Algarheim, ca 6 km fra Jessheim sentrum. Offentlig transport 1,2 km. Dagligvare 2, 9 km. Barnehage og skole ca 6min med bil. 16 min med bil til oslo lufthavn (Gardermoen).

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig vann- og avløpsnett, vil få krav om tilknytning. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.

Regulering

Kommuneplan for Ullensaker/planbestemmelser 2021-2030.

Om tomt

Flat tomt som er pent opparbeidet med plen og beplantning. Det er gruset asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1979

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.04.2025	
2	09.04.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Forutsetning enebolig/tomannsbolig/fritidsbolig mm:
Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår i rapporten. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeskikk. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningssakkyndighetsrapporter har en sammenheng med hverandre. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet GYLDIGHET:
Skal rapporten være gyldig, må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til MeglerPartner AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. MeglerPartner AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Rapporten er basert på fremlagt dokumentasjon fra eier og visuell befaring på byggeplass. Det er ikke utført

Forutsetninger

fakturakontr Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje.

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250105	

Selger 1 navn
Tore Skedsmo

Gateadresse	
Skedsmovegen 103	

Poststed	Postnr
ALGARHEIM	2056

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1205250105

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nybygg 1979: Block Watnehus - Oslo - Byggservice as
Arbeid utført av	Block Watnehus

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Enebolig nybygg 1979 -80
-------------	--------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	lekk pipe beslag 2024 - forsikringsskade lf - utbedret
-------------	--

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

Beskrivelse	Mus - loftet - boligen ligger ute på landet - nær landbrukseiendommer - mest på høsten. Bruker musefeller på loftet.
-------------	--

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet til Oso - kombibereder og oljefyr for bioolje
Arbeid utført av	Vidar Holm - røgger firma

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	Ei - Elvia
-------------	------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Elutak - 16A
-------------	--------------

Document reference: 1205250105

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har kopi av inspeksjonskort -25/10

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

- 15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 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: 1205250105

Tilleggskommentar

Egen byggherre for grunnmur - Block Watne byggherre for huset

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250105

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Skedsmo	b8c543090ef3bb0e358d1cc 6681e21f266f11eb3	20.03.2025 13:06:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205250105

- 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.:
8385530

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
24.03.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 84 BNR: 4 SNR:

Forespørsel datert: 19.03.2025.

Eiendom

- ☒ Oppgitt areal i matrikkelen 1150,4 m². ☐ Snr. har en andel på i sameie.

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

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

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

PLANSTATUS:

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

Endringer:.

- ☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: landbruk, natur og friluftsområde – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: til:.

Grenser inntil reguleringsplan for:

STØYFORHOLD:

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

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. 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 støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse. Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning. Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

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

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 9002,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 4546,-.

«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 1979.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt..

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

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

ANDRE MERKNADER:

Eiendommen har privat avløpsanlegg, et infiltrasjonsanlegg etablert i 1979. Anlegget inngår i kommunens slamtømmeordning, og tømmes p.t. 1 gang pr år. Anleggets levetid må anses som oppbrukt, og krav om oppgradering må påregnes.

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 84
Bruksnummer: 4

Utskriftsdato/klokkeslett: 24.03.2025 kl. 12:44
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 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

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: VESLEFLAEN
Etableringsdato: 23.05.1979
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 84 / 4 1 150,4 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		230744	SKEDSMO TORE		SKEDSMOVEGEN 103 2056 ALGARHEIM	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6667291	625021		1 150,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

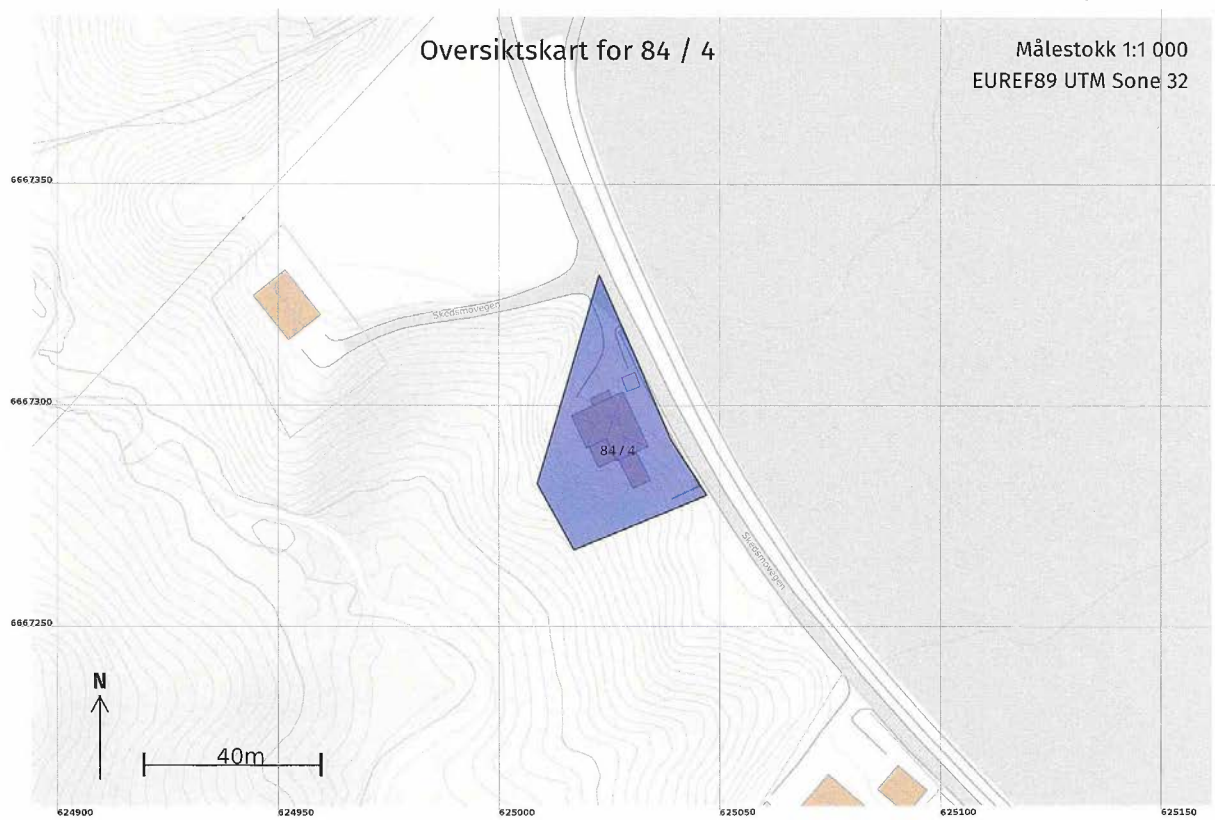
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2024		Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		01.01.2024
Omnummerering					Omnummerert til:	3209 - 84/4				
					Omnummerert fra:	3033 - 84/4				
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020		Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering					Omnummerert til:	3033 - 84/4				
					Omnummerert fra:	0235 - 84/4				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato				
Kartforretning	23.05.1979								
Kartforretning		Rolle Mottaker	Matrikkelenhet 0235 - 84/4	Arealendring 1 115,6					
Skylddeling	23.05.1979								
Skylddeling		Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0235 - 84/1 0235 - 84/4	Arealendring 0 0					
Adresser									
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei			
Vegadresse	Skedsmovegen	10550	103 EUREF89 UTM Sone 32 6667293	625024	Grunnkrets: 0802 Ekornrud Stemmekrets: 4 Algarheim Kirkesokn: 02070102 Furuset Postnr.område: 2056 ALGARHEIM Tettsted:				
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Byggsnr:	151 230 512	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer			
Løpenr:		Bruksareal bolig:	205	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6667293 Øst: 625024	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
		Bruksareal totalt:	205	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:			
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0						
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0						
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	107	0	107	0	0	0	0	0
U01	0	98	0	98	0	0	0	0	0

24.03.2025 12:44

Matrikkelbrev for 3209 - 84 / 4

Side 3 av 7



24.03.2025 12:44

Matrikkelbrev for 3209 - 84 / 4

Side 5 av 7

Herr Tore Skedsmo

2056 ALGARHEIM

2051 Jessheim, 20. august 1980
Telefon 97 10 10

Deres ref:

Deres brev:

Vår ref:
KJ/jh

Arkiv nr:

Midlertidig bruksattest

Etter befaring den 16. d.m. meddeles herved midlertidig bruksattest for enebolig med garasje oppført på eiendommen gnr. 84 bnr. 4 i Ullensaker.

Følgende arbeider gjenstår:

1. etg.

1. Kledning av vegger på bad.
2. Montering av sanitærutstyr på bad.

Sokkelleilighet

3. Montering av plate på gulv foran peis.

Utvendig

4. Det er for liten vertikalavstand fra plan utvendig terrasse til innvendig gulv. Denne avstand skal iflg. "Statlige byggebestemmelser" Kap. 44:22 være minst - 50 mm.
5. Montering av pipebeslag og pussing/forblending av pipe.
6. Avløp fra gradrenne på tak må endres slik at takvannet ikke går over takrenner.
7. Beising av vegger og vinduer.
8. Montering av takstige.

Vedr. rørleggerarbeide

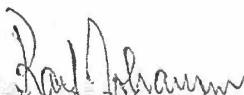
9. Skjema 3 kontroll må innsendes av utførende rørleggermester.
10. Kloakklufting må føres over tak og isoleres på loft.
11. Avløp fra sikkerhetsventiler må føres ned til sluk/gulv.

All korrespondanse bes rettet til etaten, ikke til enkeltpersoner.

12. En gjør også oppmerksom på brev av 21/5-79 fra distriktslegen om at en er nøye med å passe på kloakkanlegget og infiltrasjonen i grunnen så denne fungerer forskriftsmessig.

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

For bygningssjefen


Karl Johansen
bygn.kontr.

For anleggssjefen

O. Sandbakken
rørl.kontr.

Gjenpart: G. Block Watne A/S, Boks 69, 2051 Jessheim

Herr Kolbjørn Bekkevold, Gystad, 2050 Jessheim



KUNDETILPASSET	
PROJEKTANT	SKEDSMO GÅRD ALGARHEIM 84/DEL AV 1
BYGGER	G. Væster
TELEFON	423877
ADRESSE	19 8 77

TELEFON 041 37 303 ALFRED

1000 kroner med bussen eller 800 kroner eller 600 kroner ved betaling av ordren eller G. Block Watne A.s. bankkonto



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skedsmovegen 103
2056 ALGARHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lise Blomberg

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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