



aktiv.

BRINKEN 111, 2050 JESSHEIM

**Romslig halvpart av tomannsbolig
over tre plan med sentral
beliggenhet | Stor terrasse på 75
kvm |**



Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 740,-
Total ink omk.: Kr 4 613 740,-
Selger: HDI, SCOR og NEW LINE v/
CLAIMS LINK AS

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 204/204 kvm
Tomtstr.: 374.8 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 134, bnr. 219
Oppdragsnr.: 1204240151

Romslig halvpart av tomannsbolig over tre plan med sentral beliggenhet | Stor terrasse

Aktiv Eiendomsmegling ønsker velkommen til Brinken 111! Dette er en stor vertikaldelt tomannsbolig over tre plan med en flott beliggenhet på Jessheim. Eiendommen ligger helt i ytterkant av boligfeltet Briken med kun 1,5 km fra sentrumskjernen og er omkranset av skog. Fra stuen er det utgang til en 75 kvm stor terrasse med gode solforhold.

1.etg: Entré, kjøkken, stue, toalettrom, soverom, bod.

2.etg: Trapperom, gang, 4 soverom, bad, bod

Kjeller: Innredet rom, bod

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	37
Budskjema	222

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 204 m²

BRA totalt: 204 m²

TBA: 75 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 22 m² Trapperom, soverom/kjellerstue, bod

1. etasje

BRA-i: 100 m² Trapperom, gang, kjøkken, stue, tv-stue, soverom, bod

2. etasje

BRA-i: 82 m² Trapperom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

75 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold".

Opprinnelige byggetegninger er fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom og påfølgende kostnader tilfaller ny hjemmelshaver.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

374.8 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og tilbaketrukket område i det populære og veletablerte boligområdet Brinken/Døli på Jessheim i Ullensaker kommune. Boligen har en idyllisk beliggenhet ytterst mot skogen, noe som gir en fredelig og skjermet atmosfære.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Døli skole og Allergot ungdomsskole, og flere videregående skoler finnes i nærområdet, med Jessheim videregående som nærmeste. Jessheim videregående tilbyr et variert studietilbud, og det er også flere barnehager i nærheten. Kollektivtilbudet på Brinken består av buss, med nærmeste bussholdeplass, Brinken, bare ca. 150 meter unna.

Ullensaker kommune har et rikt tilbud av idrettsanlegg, med over 100 små og store fasiliteter, og flere nye er under utvikling. Jessheim svømmehall er en moderne og flott fasilitet som tilbyr et variert tilbud. Hallen har flere bassenger, inkludert et 25-metersbasseng, barnebasseng og et bølgebasseng, samt et separat område for velvære og avslapning. Svømmehallen er et populært tilbud for både lokale innbyggere og besøkende. Det er også ulike aktiviteter som svømmekurs og familievennlige arrangementer. Det er ca. 3,4 km til Jessheim stadion og Jessheim is- og flerbrukshall, samt kort vei til fotballbaner, skøytebane, treningssenter og tennisanlegg.

For den friluftsglade er Nordbytjernet et fantastisk turmål. Dette naturskjønne området byr på turveier tilrettelagt for både rullestolbrukere og barnevogner, og det er flotte badeplasser med strender, volleyballbaner og bade- og fiskebrygger. Fra tjernet går det turstier gjennom skogsområdene på Vestmoen, videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen.

De nærmeste dagligvarebutikkene er Kiwi og Obs Jessheim. For et bredere servicetilbud ligger Jessheim Storsenter med sine 145 butikker og serveringssteder i umiddelbar nærhet. Senteret er Øvre Romerikes største motehus og tilbyr et variert utvalg av kjedebutikker og nisjebutikker. I tillegg er det kort vei til Lillestrøm, Strømmen, Lørenskog og Oslo.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Enebolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Grunnmur i antatt betong/murkonstruksjon og støpt såle i betong.

Pappshingel fra ukjent årstall. Pvc tak på overbygget terrassedel. Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Taktekket ble besiktiget fra bakkeplan.

Nedløp, renner og beslag fra byggeår.

Yttervegger i reisverk fra byggeår.

Taksperrer fra byggeår med undertak av bordtak.

Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt.

Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Noe begrenset romhøyde der alle flater lot seg derfor

ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Malte vinduer med isolerglass fra 1970 tallet, 1983-1984. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle

levetidsbetraktninger. Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2018 og 2019.

Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2019. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2015. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt i u.etg.

Dør fra ukjent årstall. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt terrassedør med isolerglass fra 2011.

Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 75 m².

Trekonstruksjon fra ukjent årstall.

Rekkverkshøyde er på ca. 85 til 95 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog synlige skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Innvendig:

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Parkett, laminat. Fliser på bad. Fliser i entré.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater fremstår med tiltenkt funksjon dog stedvis behov for lokale utbedringer.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv e.l med påliggende overflate gulv.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges av tre forsikringselskaper, som har overtatt eiendommen som ledd i et hevingsoppgjør etter en reklamasjonssak mellom tidligere selger og kjøper. Selger har ingen kjennskap til eller kunnskap om eiendommen ut over den informasjon som er fremlagt i skadehefte. Det forventes at alle interessenter setter seg grundig inn i skadehefte og eiendommen, gjerne og helst sammen med egen fagkyndig.

Innhold

1.etg: Entré, kjøkken, stue, toalettrom, soverom, bod.

2.etg: Trapperom, gang, 4 soverom, bad, bod

Kjeller: Kjellerstue, bod

Standard

Det er foreligget et skadehefte og en tilstandsrapport, disse er vedlagt i salgsoppgaven.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Avvik på fundamenter generelt.

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipeløp er bekledd.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entréen.

Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte

kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en elkontroll.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

- 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.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

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

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
 - Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Stedvis malingsblemmer på panel som kan indikere feil valg av produkt ved tidligere utført overflatebehandling.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Undertaket er misfarget.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
 - Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
 - Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Kondensskader på karmen.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig > Dører - 2 - 3

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører - 2 - 3 - 4

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig > Dører - 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Stedvis bomflis på flislagte overflater. Manglende lister generelt. Riss på malte overflater. Riper og flekker på parkett.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

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

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det ble påvist dampsperre i vegg som ligger mot rom under terreng. Dampsperre/plast i vegg under terreng er ikke anbefalt da kondens kan oppstå. Det var ikke tegn til kondens på befaringsdagen og har stått slik siden byggeår. Konstruksjon bør holdes under oppsikt evt. fjerning av dampsperre på sikt er påregnelig.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Det er påvist avvik i fuger.

Ukjent tettesjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

- Det er påvist avvik i fuger.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

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

sisterne.

Blandebatteri på servant er løst. Vannlås på servant er montert opp ned.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs innredning og benkeplate. Manglende benkeplate, sokler og dekkside. Silikon mot vegg mangler.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

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

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

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

På egen gårds plass.

Radonmåling

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

Diverse

Eiendommen selges av tre forsikringselskaper, som har overtatt eiendommen som ledd i et hevingsoppgjør etter en reklamasjonssak mellom tidligere selger og kjøper. Selger har ingen kjennskap til eller kunnskap om eiendommen ut over den informasjon som er fremlagt i skadehefte. Det forventes at alle interessenter setter seg grundig inn i skadehefte og eiendommen, gjerne og helst sammen med egen fagkyndig. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet/rengjort før salg eller overtagelse.

Energi

Oppvarming

Peisovn i stue.

Varmepumpe i stue.

Elektriske panelovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 17 596

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel sameiet (brøyting hovedsakelig), strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/ utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 2 000

Velforening

Vestre Allergot Sameie.

Består av 74 enheter og fakurerer 2 ganger pr. år for snøbrøyting.

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 134, bruksnummer 219 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:

3209/134/219:

02.11.1968 - Dokumentnr: 6545 - Erklæring/avtale

OM VEDTAGELSE AV KOMMUNENS REGULERINGSPLAN OG DIV
FORPLIKTELSE SAMT VEDTEKTER FOR VESTRE ALLERGOT SAMEIE

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar:

Bygningsrådet i Ullensaker har vedtatt en reguleringsplan over deler av "Brinken" Hvoretter der er innregulert 74 boligenheter med tilhørende parsell til hver boligenhet, samt et fellesareal for de 74 boligene, bestående av friarealer, veier, plasser og biloppstillingsplasser.

Diverse regler som alle boligeiere må innrette seg etter hva gjelder bruk av parseller, gjerdebruk, trafostasjon, vannledninger osv.

Driften av gnr.134 bnr. 123 som er regulert til fellesareal /friarealer, veier, plasser og biloppstillingsplasser) bestemmes herved at disse arealer skal eies og drives av et sameie bestående av eierne av de 74 ovennevnte boligtomter. Grunnbokshjemmelen til de nevnte arealer vil således bli overført til Vestre Allergodt sameie/ v Styret.

Vedtekter som er utarbeidet til Vestre Allergodt Sameie ligger vedlagt.

Utdrag fra vedtekter.

En eier kan bare overføre sin sameierett ved samtidig å overdra eiendomsretten til sin boligparsell med påstående bebyggelse. Ved overdragelsen av en av de 74 boligeiendommer overdrar selgeren samtidig til kjøper den tilhørende andel i sameiet, med de rettigheter og forpliktelser som følger herav.

Selgende andelseier har som del av slik overdragelse plikt til å bringe den grunnleggende erklæringen og sameiets vedtekter til kjøpers kunnskap. Kjøper aksepterer ved inngåelse av overtagelseskontrakt de rettigheter og plikter som følger av erklæringen og sameiets vedtekter. Sameiets styre skal uten unødvendig forsinkelse gis skriftlig informasjon om overdragelser og leieforhold.

1970/2416-1/10 21.04.1970 OBLIGASJON

Beløp: NOK 1 000

Panthaver: VESTRE ALLERGODT SAMEIE

LØPENR: 1521581

Meglers kommentar:

Som sikkerhet for den enkelte andelshavers forpliktelser skal det utstedes og tinglyses en pantobligasjon stor kr. 1.000,- til Vestre Allergodt Sameie v/styret i hver av de enkelte 74 boligeiendommer, og med prioritet etter de faste lån. Styret har anledning til å vike prioritet for senere lån, dog således at sikkerhetsobligasjonen må ha betryggende sikkerhet. Ved misligholdelse av den enkelte andelshavers økonomiske forpliktelser, har Sameiet anledning til å inndrive kravet ved begjæring om tvangsauksjon etter obligasjonens og lovens bestemmelser.

19.09.1968 - Dokumentnr: 5464 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3209 Gnr:134 Bnr:123

01.01.2020 - Dokumentnr: 45628 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0235 Gnr:134 Bnr:219

01.01.2024 - Dokumentnr: 232832 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3033 Gnr:134 Bnr:219

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tomannsboliger oppført på parseller av eiendommen "Brinken", totalt 46 boenheter datert 14.11.69.

Det er utstedt ferdigattest for reparasjonsarbeider etter vannskader på badrom i "Brinken 111" datert 01.10.73.

Det er utstedt ferdigattest for oppført tilbygg til bolig på eiendommen "Brinken 111" datert 24.10.78.

Utgraving av kjeller byggemeldt 1976.

Garasje byggemeldt .

Ombygging/påbygg byggemeldt 1984.

Takoverbygg byggemeldt 2005.

Det er mottatt godkjente byggetegninger fra kommunen, med følgende avvik:

- Vegger er flyttet i 1.etasje.
- Tidligere soverom er benyttet som tv-stue i dag.
- Det foreligger ikke tegninger av kjeller.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Eiendommen ligger til privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 16.06.2014.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Bekkefare» vedtatt 12.06.20178. og «Jessheim sør» vedtatt 13.06.2017.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

113 740 (Omkostninger totalt)

128 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 628 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 631 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 740

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 75 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 6 500,- og visninger kr. 3 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Iris Therese Asak
Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF
iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5
2000 Lillestrøm
Tlf: 638 09 072

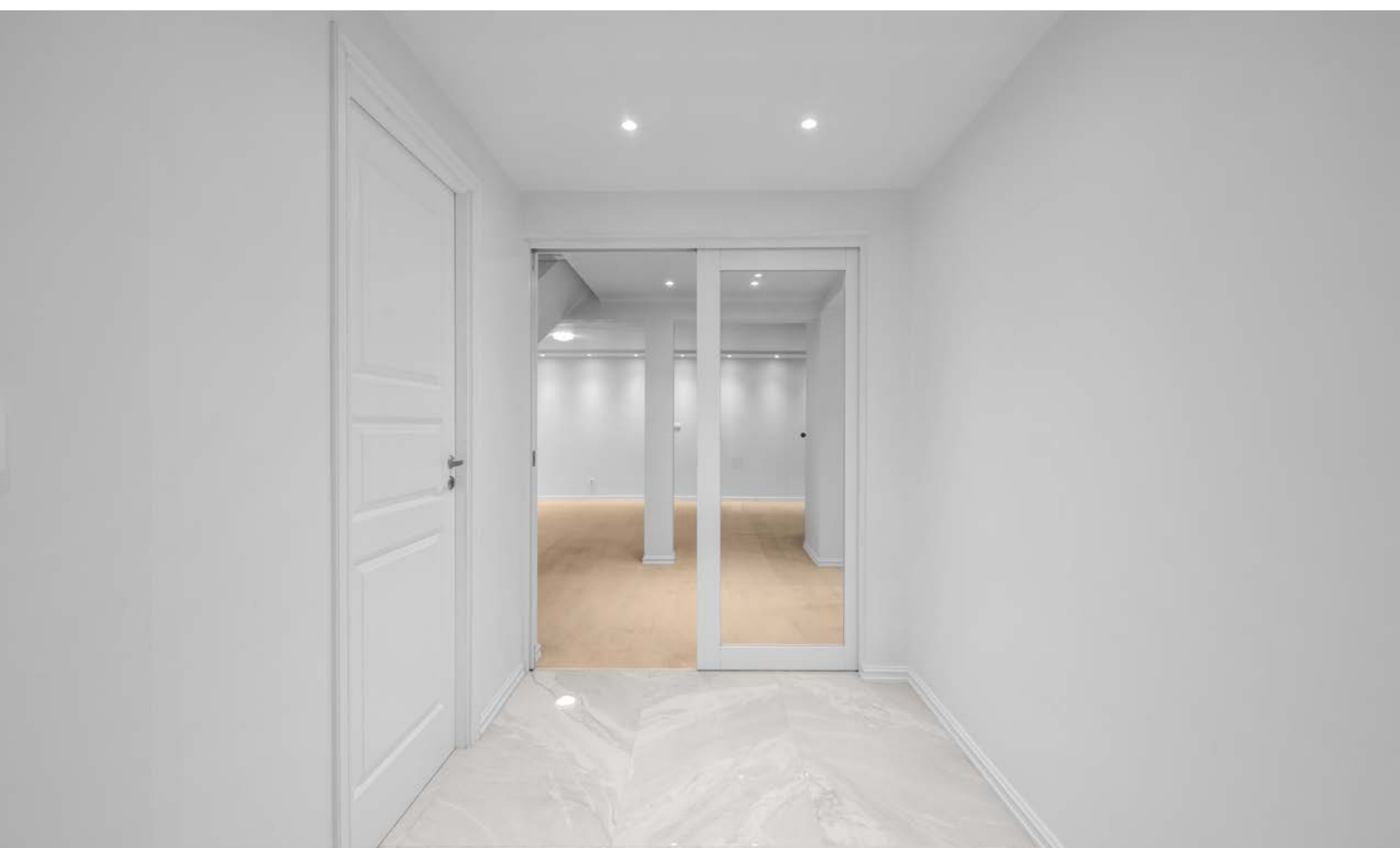
Salgsoppgavedato

17.12.2024

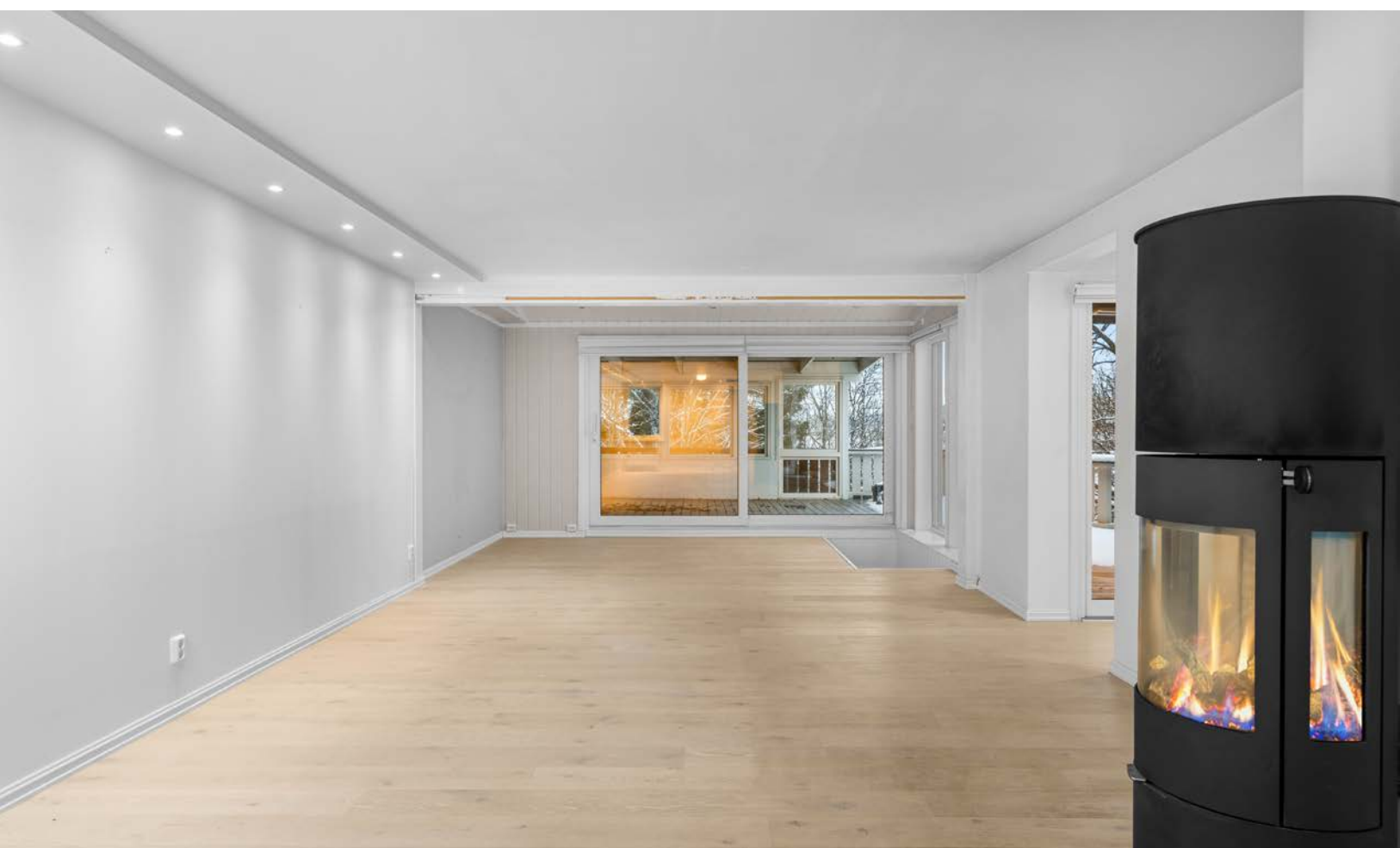
Brinken 111 1. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









Brinken 111

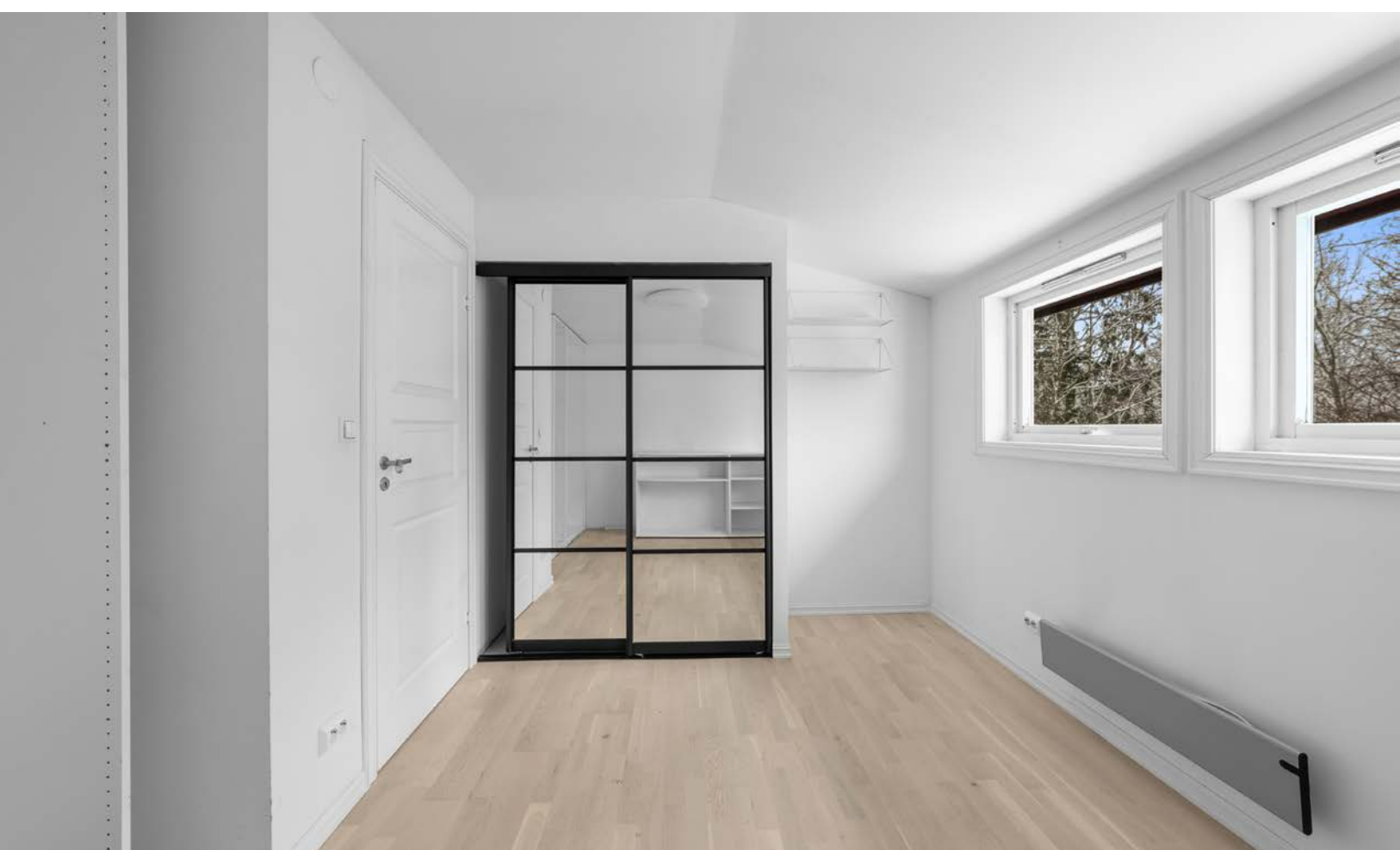


Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

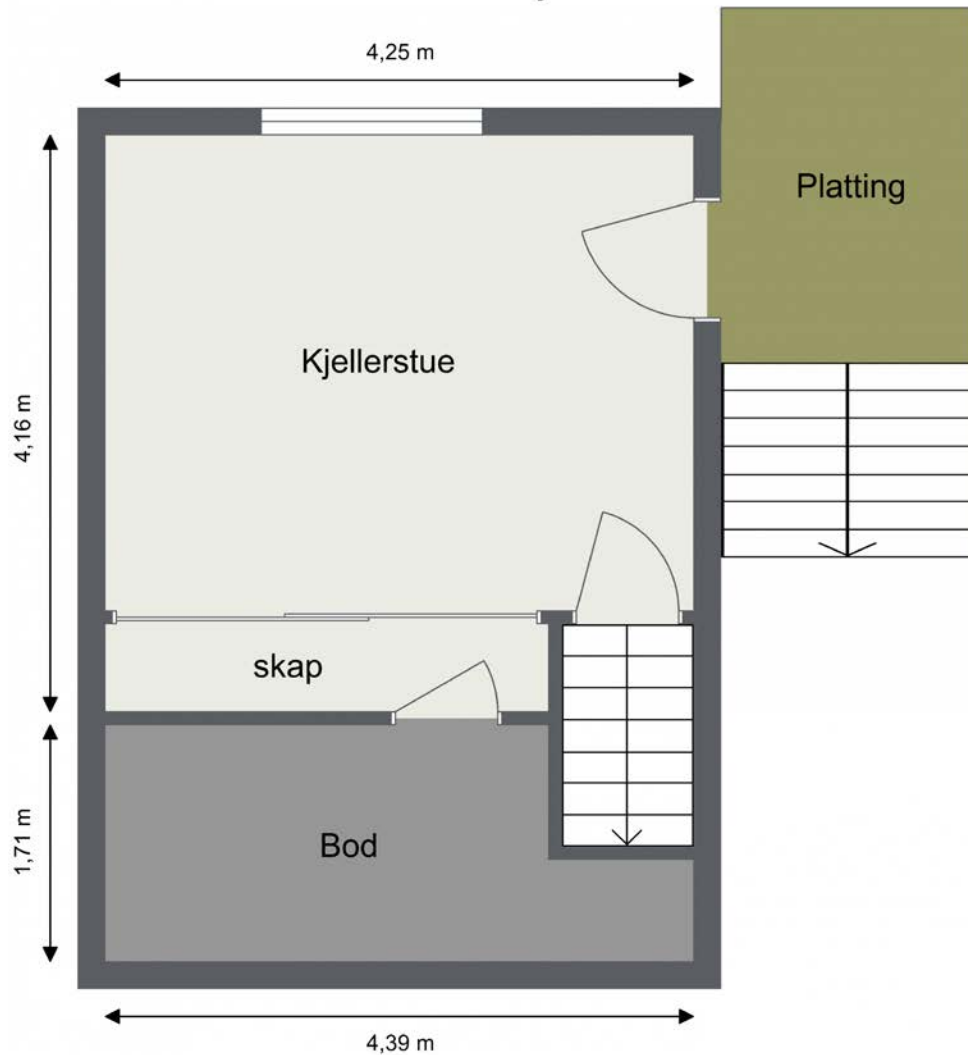






Brinken 111

U. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Vedlegg

Nabolagsprofil

Brinken 111 - Nabolaget Allergodt/Brinken - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brinken Linje 439	2 min	0.2 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	21 min	1.5 km
Oslo Gardermoen	10 min	

Skoler

Døli skole (1-7 kl.) 406 elever, 20 klasser	7 min	0.5 km
Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 22 klasser	6 min	2.3 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 15 klasser	23 min	1.7 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 14 klasser	7 min	2.6 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	8 min	3.3 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	6 min	3.1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	8 min	

Ladepunkt for el-bil

Recharge Jessheim Storsenter	23 min
Obs Jessheim	26 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

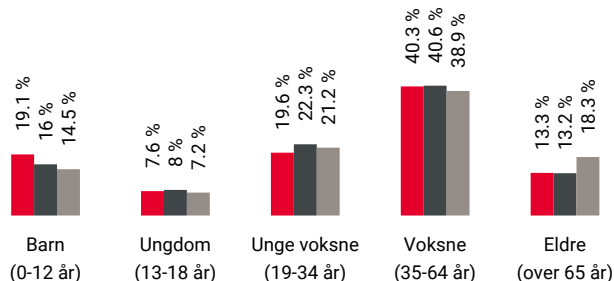
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Allergodt/Brinken	2 285	951
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Døli barnehage (0-5 år) 52 barn	7 min	0.5 km
Verkensveien barnehage (0-5 år) 50 barn	18 min	1.3 km
Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	5 min	2.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Byporten Jessheim	19 min	
Meny Jessheim PostNord	21 min	1.5 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



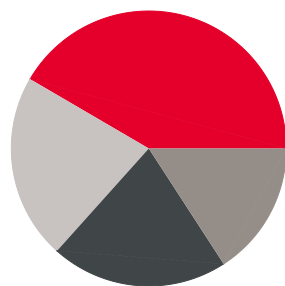
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Døli skole	7 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km	
	Allergot ungdomsskole	24 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.7 km	
	EVO Jessheim	18 min	🚶
	Fresh Fitness Jessheim	25 min	🚶

Boligmasse



- 42% enebolig
- 21% rekkehus
- 16% blokk
- 22% annet

«Sentralt til "byen" Jessheim, kort vei til Jessheim-marka.»

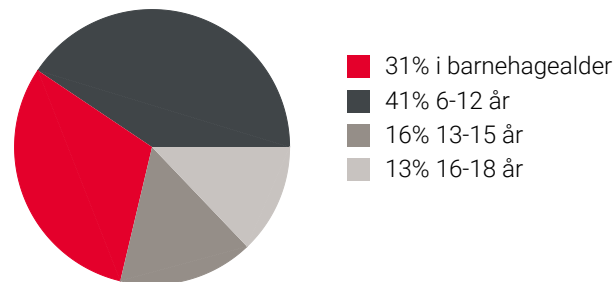
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Jessheim Storsenter	20 min	🚶
	Vitusapotek Gotaasgården Jessheim	18 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

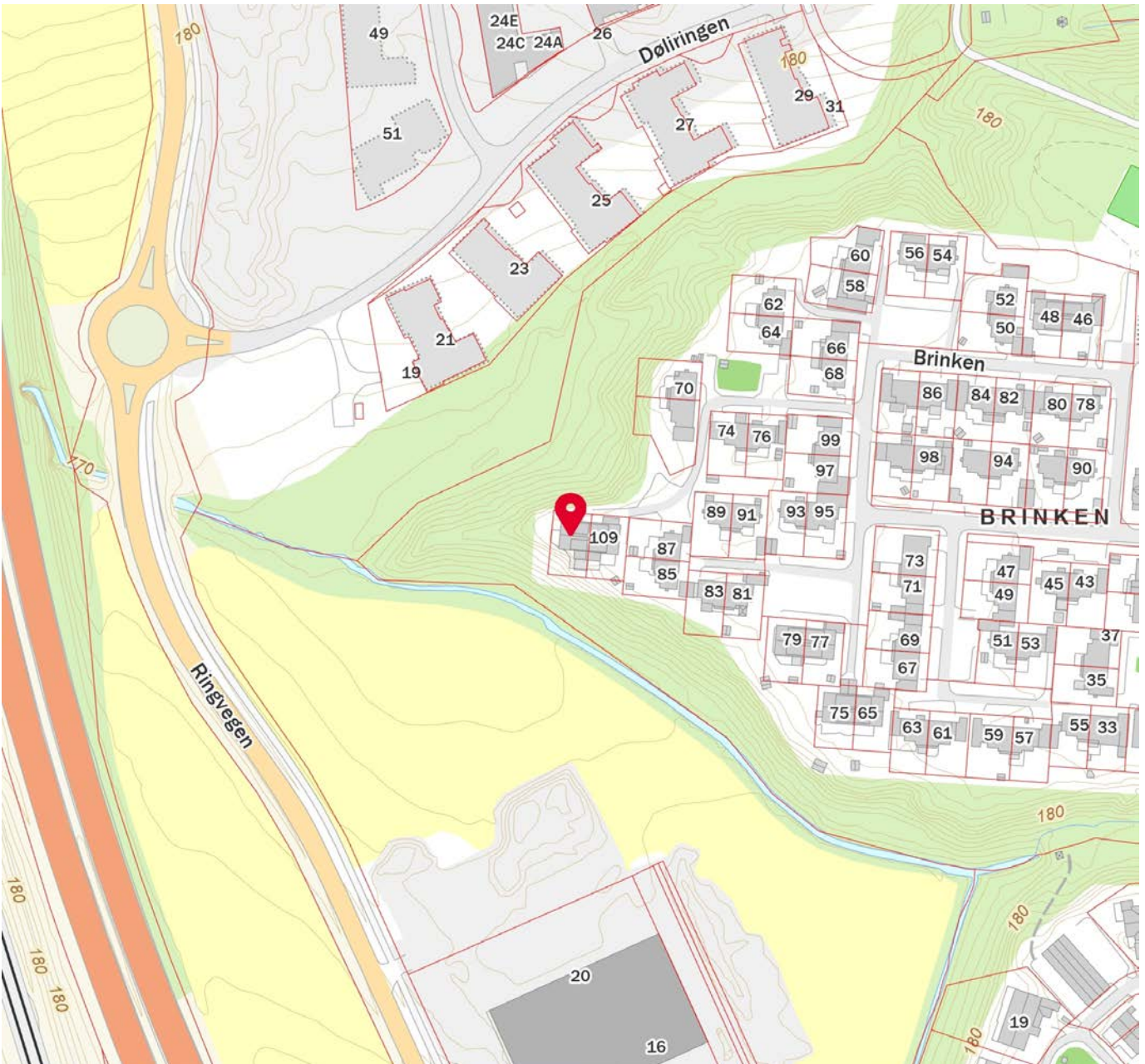



0% 43%

- Allergot/Brinken
- Jessheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1204240151		
Adresse	Brinken 111		
Postnummer	0250	Poststed	OSLO
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Navn på hjemmelshaver	xxx		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Selger1fornavn	HDI, SCOR og NEW LINE v/	Selger1etternavn	CLAIMS LINK AS

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggesjeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

Nei Ja

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Nei Ja

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/brukerredret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/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

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen selges av tre forsikringselskaper, som har overtatt eiendommen som ledd i et hevingsoppgjør etter en reklamasjonssak mellom tidligere selger og kjøper. Selger har ingen kjennskap til eller kunnskap om eiendommen ut over den informasjon som er fremlagt i skadehefte. Det forventes at alle interessenter setter seg grundig inn i skadehefte og eiendommen, gjerne og helst sammen med egen fagkyndig. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet/rengjort før salg eller overtagelse.

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Tilstandsrapport

📍 Brinken 111, 2050 JESSHEIM

🏠 ULLENSAKER kommune

gnr. 134, bnr. 219

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 15.11.2024

Rapportdato: 17.12.2024

Oppdragsnr.: 19291-1966

Referansenummer: DM1918

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 1969 iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1949 samt NS 3600. Hjemmelshaver var ikke tilstede på befaring. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon, og er godt vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 og 3 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

Det er fremlagt tidligere rapporter på geologiske undersøkelser grunnet masser rundt boligen har su\ynket, men boligen fremstår som stabil. Utbedringer av grunnforhold med oppbygging av støttemasser og nye støttemurer samt fundamenter m.m tilfaller ny eier.

Brannsikring mellom naboenhet:

Det gjøres oppmerksom på at boliger fra dette byggeår kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikring og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Pappshingel fra ukjent årstall. Pvc tak på overbygget terrassedel. Takteking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Taktekket ble besiktiget fra bakkeplan.

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

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten

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

Taksperrer fra byggeår med undertak av bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasje i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebøl o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr bør alltid vurderes på eldre takkonstruksjoner. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Noe begrenset romhøyde der alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Malte vinduer med isolerglass fra 1970 tallet 1983-1984. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2018 og 2019. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2019. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2015. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt i u.etg. Dør fra ukjent årstall. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt terrassedør med isolerglass fra 2011. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 75 m². Trekonstruksjon fra ukjent årstall. Rekkverkshøyde er på ca. 85 til 95 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog synlige skjelheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Utvendig betongtrapp fra byggeår. Trapp fremstår

Beskrivelse av eiendommen

med tiltenkt funksjon dog synlig elde og skjevheter der vedlikehold eller kommende utskiftninger ikke kan utelukkes på sikt.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Parkett, laminat. Fliser på bad. Fliser i entré
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater fremstår med tiltenkt funksjon dog stedvis behov for lokale utbedringer.

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

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

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

Rom under terreng: Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25.

Lakkert tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon men tilfredsstillende ikke tekniske forskrifter. Rekkverk i trapp mangler.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra ukjent årstall uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Frittstående badekar. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 20 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltent fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ukjent utførelse på underliggende membraner og ingen dokumentasjon foreligger. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra nyere årstall med hvite og sorte slette fronter, kompositt benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandedbatteri. Integrert oppvaskmaskin, ovn, platetopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Stedvis synlige avvik og behov for utbedrende tiltak. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør fra varierende årstall av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet i 2.etg. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

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

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

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2018 plassert i skap entréen. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

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

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

Brannslukningsapparat fra eldre årstall. Røykvarsler må etableres på hvert plan.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn: Det opplyses om tidligere sak vdr. utvendige grunnmasser som har sunket det det er utført geologiske undersøkelser. Det henviser til rapport for nærmere informasjon og beskrivelser.

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

Grunnmur: Grunnmur i betong/murkonstruksjon fra byggeår.

Fundamentering er trolig i betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er trolig ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende. Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

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

Utvendig terreng har sunket der utbedringer rundt boligen og skråningen må utbedres for tilfredsstillende sikrings av tomten. Det henviser nærmere til geologiske undersøkelser og beregninger for foreslåtte utbedringer.

Utvendige avløpsrør er av ukjent utførelse og er fra 1969. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent utførelse og er fra 1969. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

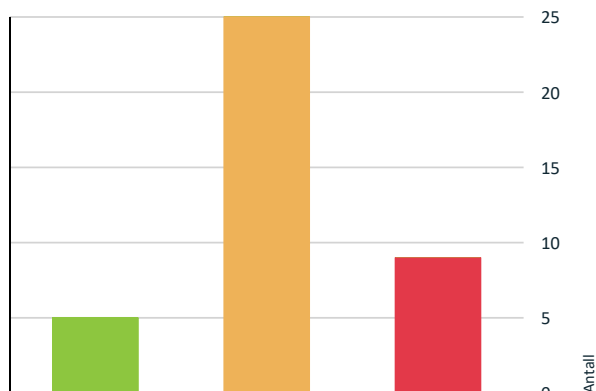
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold".

Opprinnelige byggetegninger er fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom og påfølgende kostnader tilfaller ny hjemmelshaver.

Sammendrag av boligens tilstand

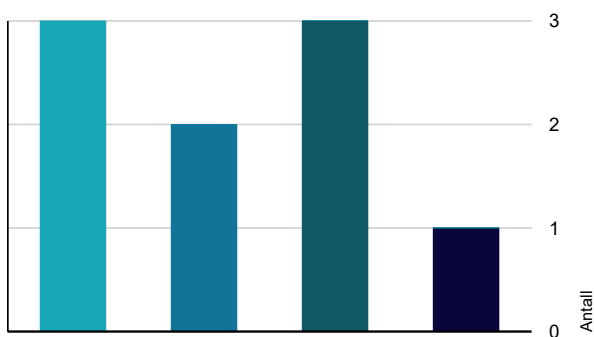
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører - 2 - 3** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører - 2 - 3 - 4	Gå til side
! Utvendig > Dører - 2	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er fortiden ikke bebodd.

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

Vedlikehold
Eldre bolig med kommende behov for moderniserende tiltak. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg
------	---------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Pappshingel fra ukjent årstall. Pvc tak på overbygget terrasse. Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Taktekket ble besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Stedvis lekkasjer på takrenner som bør utbedres fortløpende for å forhindre videre skader på forkantbord og taksperrer.

Tilstandsrapport



Nedløp bør føres ned i grunn og bort fra boligen.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

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

Vurdering av avvik:

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

Stedvis malingsblemmer på panel som kan indikere feil valg av produkt ved tidligere utført overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.

Kommende overflaterbehandling av utvendig panel.



Panel på oppløft med synlig elde. Kommende overflatebehandling eller utskiftinger på sikt er påregnelig.



Bærende stolpe er noe skjev og bør rettes opp.



Vindskier har behov for vedlikehold evt. utskiftinger påsikt

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Taksperrer fra byggeår med undertak av bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepesbol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr bør alltid vurderes på eldre takkonstruksjoner. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Noe begrenset romhøyde der alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Vurdering av avvik:

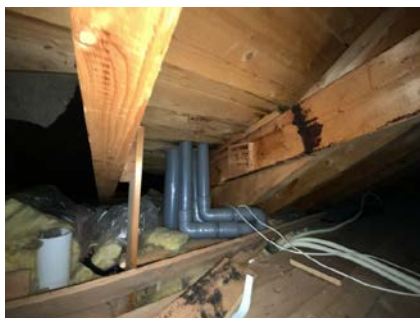
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperrer, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak

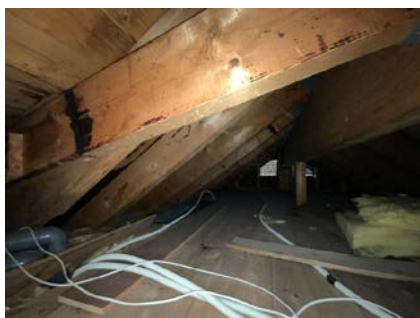
- Andre tiltak:

Saneringsvask av overflater med økt lufting i konstruksjonen, montere isolert lofts-luke og etterisolering av loftet er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer kan føre til kondens og videre belastning av undertak samt soppdannelser der utbedrende tiltak bør utføres på sikt og tilfaller ny eier. Luftlekkasjer kan også forårsake varmetap fra underliggende oppvarmende rom. Varmepumpe i loftetasjen bør ikke monteres da dette kan føre til økt kondensproblematikk.

Tilstandsrapport



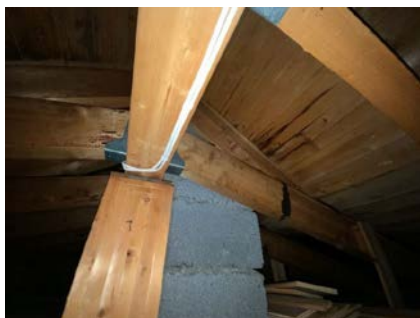
Kontroll rundt rørgjennomføringer.



Generell besiktigelse.



Noe missfarget undertak.



Kontroll rundt pipeløp. Noe missfarget undertak.

! TG 2 Vinduer

Malte vinduer med isolerglass fra 1970 tallet 1983-1984. Vinduer med normal bruks slitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Årstall: 1970 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

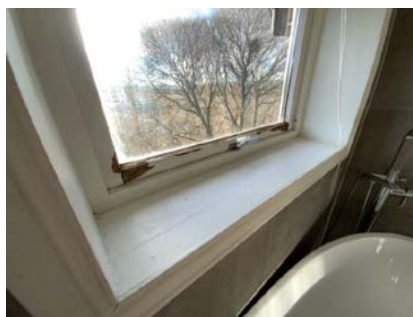
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kondensskader på karmen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Stedvis behov for utbedrende tiltak på utvendige vannbord og blikk.



Kondensskader på karmen.



Kondensskader på karmen.



Manglende belistning.

Tilstandsrapport

! TG 1 Vinduer - 2

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2018 og 2019. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 Dører

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2019. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

! TG 2 Dører - 2 - 3

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt i u.etg. Dør fra ukjent årstall. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

! TG 2 Dører - 2 - 3 - 4

Fabrikkmalt terrassedør med isolerglass fra 2011. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

! TG 2 Dører - 2

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2015. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 75 m². Trekonstruksjon fra ukjent årstall. Rekkverkshøyde er på ca. 85 til 95 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog synlige skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Avvik på fundamenter generelt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Pris må innhentes for faktiske kostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlige skjevheter på fundamenter.



Kontroll av membran og overganger. Endeblick bør opparbeides med takrenne.



Forankringer mot vegg bør utbedres.

Tilstandsrapport



Manglende rekkverk i front.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og skjevheter der vedlikehold eller kommende utskiftninger ikke kan utelukkes på sikt.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlig elde og skjevheter.



Synlig elde og skjevheter.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Parkett, laminat. Fliser på bad. Fliser i entré
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater fremstår med tiltenkt funksjon dog stedvis behov for lokale utbedringer.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis bomflis på flislagte overflater. Manglende lister generelt. Riss på malte overflater. Riper og flekker på parkett.

Konsekvens/tiltak

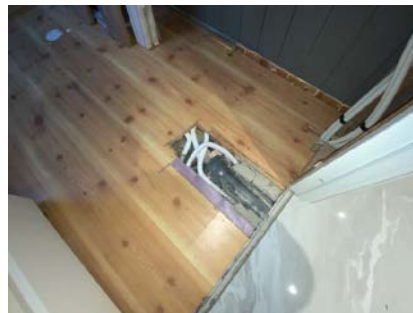
- Overflater må utbedres eller skiftes.



Synlige avvik på overflater.



Synlige avvik på overflater.



Synlige avvik på overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TC 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TC 3 Pipe og ildsted

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

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipeløp er bekledd.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pris må innhentes for faktiske kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Besiktigelse av ildsted. Pipeløp er bekledd med plater.



Synlige sprekkdannelser på ildplater inne i ovn.

TC 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng: Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25.

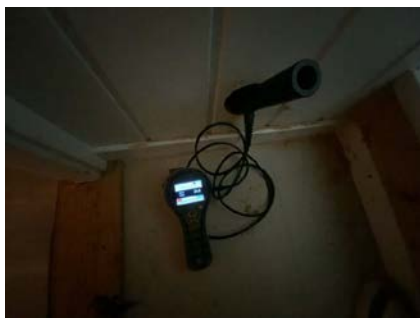
Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det ble påvist dampspærre i vegg som ligger mot rom under terreng. Dampspærre/plast i vegg under terreng er ikke anbefalt da kondens kan oppstå. Det var ikke tegn til kondens på befaringsdagen og har stått slik siden byggeår. Konstruksjon bør holdes under oppsikt evt. fjerning av dampspærre på sikt er påregnelig.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Fjerning av dampspærre på nedre del av vegg bør utføres da det er anbefalt at konstruksjoner under grunn har en pustende konstruksjon. Underliggende avvik kan ikke utelukkes der vegger bør åpnes for utskiftninger av komponenter.

Tilstandsrapport



Utført hulltaking på rom under terreng.

TO 3 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon men tilfredsstillende ikke tekniske forskrifter. Rekkverk i trapp mangler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Besiktigelse av hovedtrapp.



Besiktigelse av trapp ned til u.etg.

TO 2 Innvendige dører

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra ukjent årstall uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Servant på underskap, speil og belysning. Vegghegt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Frittstående badekar. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist avvik i fuger.

Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 20 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må foretas lokal utbedring

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ukjent utførelse på underliggende membraner og ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Avløpsrør ned i betongsålen under badekar.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Frittstående badekar.

Vurdering av avvik:

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

Blandebatteri på servant er løst. Vannlås på servant er montert opp ned.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Blandebatterier og dusjbatterier må strammes. Vannlås må utbedres.



Lekkasjespalte på innebygget sisterner bør opparbeides.



Blandebatteri bør strammes.

Tilstandsrapport



Blandebatteri bør strammes.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



Utført hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra nyere årstall med hvite og sorte slette fronter, kompositt benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, ovn, platetopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Stedvis synlige avvik og behov for utbedrende tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs innredning og benkeplate. Manglende benkeplate, sokler og dekkside. Silikon mot vegg mangler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokale utbedringer må utføres.



Kontroll bak kjøleskap. Ingen tegn til fuktskader på befaringsdagen.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør fra varierende årstall av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet i 2.etg. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

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

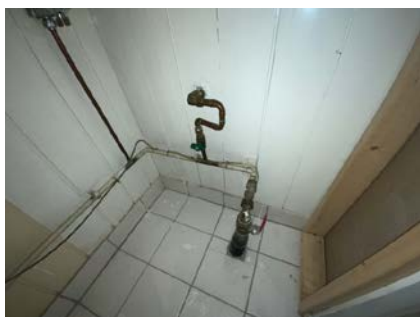
Tilstandsrapport



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.



Kontroll av hovedkran.

! TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

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

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblander bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2018 plassert i skap entréen. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Besiktigelse av bereder.

! TG 2 Andre installasjoner

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kommende service bør utføres.

Tilstandsrapport



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Variere alder på anlegget uten noe form for dokumentasjon generelt.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eiere har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på boligen før overtakelse av eiendommen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Ingen dokumentasjon på dette foreligger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Nåværende eiere har ikke bebodd boligen der svar på om sikringer løses ut blir svart med ukjent og bør utredes nærmere.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Nåværende eiere har ikke bebodd boligen der det blir svart ukjent.

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?
Ja

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
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?
Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring og alder nærmer seg 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen på generelt grunnlag for faktisk tilstand. Stedvis åpne veggbokser og ledninger som bør utbedres før visning og salg av boligen. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.

Generell kommentar

Pristilbud må innhentes for faktiske kostnader.

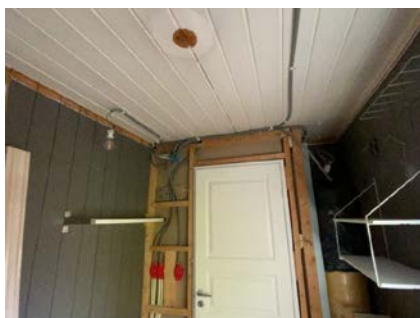
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



Stedvis løse ledninger som kan være strømførende.



Stedvis løse ledninger må festes.



! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat fra eldre årstall. Røykvarsler må etbleres på hvert plan.

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?

Ja

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

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Nytt brannslukningsapparat og røykvarslere på hvert plan må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn: Det opplyses om tidligere sak vdr. utvendige grunnmasser som har sunket det det er utført geologiske undersøkelser. Det henviser til rapport for nærmere informasjon og beskrivelser.

! TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

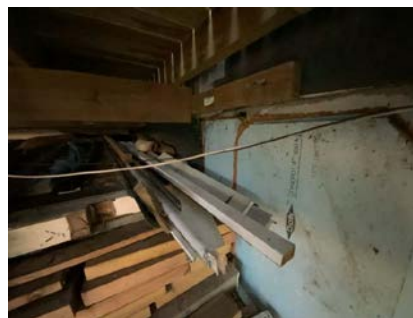
Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Synlig fuksikring og stedvis manglende fuksikring på kontrollstedene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Kontroll av drenering/fuksikring.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmur:

Grunnmur i betong/murkonstruksjon fra byggeår.

Fundamentering er trolig i betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er trolig ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende.

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Grunnmuren har sprekkdannelser.



Løs fasadestein. Lokal utbedringer bør utføres.

Forstøtningsmurer

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

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Pris må innhentes for faktiske kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Terrenghorhold

Utvendig terreng har sunket der utbedringer rundt boligen og skråningen må utbedres for tilfredsstillende sikrings av tomten. Det henviser nærmere til geologiske undersøkelser og beregninger for foreslåtte utbedringer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Grunn har vært i bevegelser over tid men ansees som stabilt på befaringdagen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1969. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1969. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer, 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?

Aralet 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	82			82	
1. Etasje	100			100	75
Kjelleretasje	22			22	
SUM	204				75
SUM BRA	204				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod		
1. Etasje	Trapperom , Gang , Kjøkken , Stue , TV-stue , Soverom , Bod		
Kjelleretasje	Trapperom , Soverom/kjellerstue, Bod		

Kommentar

2.etg/loft: Innvendig romhøyde på opptil 2,30 meter i gang. Etasjeplan med skråtak. Lagringsplass i raftekott.

1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,32 meter i stue.

Kjeller: Innvendig romhøyde på opptil 2,15 meter i kjellerstue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold".

Opprinnelige byggetegninger er fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom og påfølgende kostnader tilfaller ny hjemmelshaver.

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.11.2024	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Ingen tilstede på befaringdagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	134	219		0	374.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brinken 111

Hjemmelshaver

Hdi Global Specialty Se, Scor Europe Se, Newline

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantning, treterrasser og steinlagte arealer.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdifsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.12.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DM1918>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
8181746

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
28.11.2024.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 134 BNR: 219 SNR:

Forespørsel datert: 27.11.2024.

Eiendom

- Oppgitt areal i matrikkelen 374,8 m². Snr. har en andel på i sameie.

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

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

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

PLANSTATUS:

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

Endringer:.

- Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 16.06.2014.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Bekkefaret» vedtatt 12.06.20178. og «Jessheim sør» vedtatt 13.06.2017.

STØYFORHOLD:

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

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

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

Kommunale avgifter for 2024 er kr. 17596,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1968.
Tilbygg byggemeldt 1978.
Utgraving av kjeller byggemeldt 1976.

Garasje byggemeldt .
Ombygging/påbygg byggemeldt 1984.
Takoverbygg byggemeldt 2005.

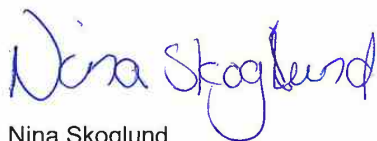
- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Har ferdigattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest. |
| <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke midlertidig bruksattest. |

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

ANDRE MERKNADER:

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

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 134
Bruksnummer: 219

Utskriftsdato/klokkeslett: 28.11.2024 kl. 10:49
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Ullensaker kommune
2024 11 28 10:49

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: BRINKEN 111
Etableringsdato: 19.09.1968
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 134 / 219 374,8 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			HDI Global Specialty SE			217 / 400
Hjemmelshaver			Newline			1 / 8
Hjemmelshaver			SCOR Europe SE			133 / 400

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6668625	619966		374,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering		01.01.2024				Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		01.01.2024
							Omnummerert til:	3209 - 134/219				
							Omnummerert fra:	3033 - 134/219				
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering		01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
							Omnummerert til:	3033 - 134/219				
							Omnummerert fra:	0235 - 134/219				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	19.09.1968				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 134/123	-375	
		Mottaker	0235 - 134/219	375	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Brinken	2350	111		Grunnkrets: 0204 Jessheim syd Stemmekrets: 9 Jessheim Kirkesokn: 02070701 Hovin Postnr.område: 2050 JESSHEIM Tettsted: 659 Jessheim	
			EUREF89 UTM Sone 32 6668625	619966		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 6 932 967	Begygd areal:	1	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	138	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
Nord: 6668625 Øst: 619966	Bruksareal totalt:	138	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt	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	114	0	114	0	0	0	0	0
U01	0	24	0	24	0	0	0	0	0

Bruksenheter

28.11.2024 10:49

Matrikkelbrev for 3209 - 134 / 219

Side 3 av 8

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2350 Brinken 111	H0101	Bolig	226	0	Kjøkken	0	1	134/219
Bygningsnr:	6 932 967	Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	88	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	14.05.1984	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6668625 Øst: 619966	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	14.06.1984	
Bygningsendringstype:	Tilbygg	Bruksareal totalt:	88	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	14.11.1990	
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0	Alternativt areal:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0	Alternativt areal 2:	0			
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel							
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming							

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	88	0	88	0	0	0	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2350 Brinken 111	H0101	Bolig	88	0		0	0	134/219

Kontaktpersoner			
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet
Tiltakshaver		ROTEVATN OLA	BRINKEN 111 2050 JESSHEIM

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 6 932 967	Bebygd areal: 0	Ant. boliger: 0	Datoer
Løpenr: 2	Bruksareal bolig: 22	Ant. etasjer: 1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet: 0	Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 20.07.2010
Nord: 6668633 Øst: 619967	Bruksareal totalt: 22	Avløp: Offentlig kloakk	Bygging avlyst: 14.09.2015
Bygningsendringskode: Tilbygg	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Tatt i bruk:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet: 0		Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt: 0		Ferdigattest:
Bygningsstatus: Bygging avlyst	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	0	22	0	22	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	134/219

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	270963	TORBLÅ TORMOD	H0402	Dølliringen 39 2050 JESSHEIM

JESSHEIM, 14. nov. 1969.

Sinding-Larsen & Rønne A/S,
Trondheimsveien 80,
Oslo 5.

Ferdigattest for tomannsboliger oppført på parseller av enen-
dommen "Briåken" gnr. 134 bnr. 123.

Herved meddeles ferdigattest for følgende: 23 stk. tomanns-
boliger oppført på ovennevnte parseller.

Hus nr. 46 -48, 50 - 52, - 54 - 56, 62 - 64, 66- 68, 70-72,
74 - 76, 78 - 80, 82 - 84, 86 - 88, 90 - 92, 94 - 96, 98-
100, 97 - 99, 93 - 95, 89 - 91, 85 - 87, 109 -111, - 83 - 81,
77 - 79 , 101 -103, 105 - 107, samt 58 og 61.
I alt 46 leiligheter.

Det bemerkes:

1. Ferdigattesten omfatter det konstruksjonsmessige ved selve
huset og vedrører ikke utvendige kloakkarbeider.
2. Kjøperne av boligene har fortsatt full reklamasjonsrett
overfor selger.
3. Vedrører ikke utførende firma's forpliktelser i garantitiden
eller de's kontrakter med kjøper.

For bygningssjefen

O. Hovland
bygn. kontrollør

120072000921 1975 155

Herr Ole Rotavain,
Brinken 111,
2050 JESSHEIM.

1. okt. 1975

FERDIGATTEST.

Etter befaring meddeles herved ferdigattest for reparasjons-
arbeider etter vannskader på badrom i "Brinken 111", gnr.
134 bnr. 219 i Ullensaker.

Badrommet er nå utført etter gjeldende forskrifter for våt-
rom.

For bygningssjefen

K. Johanson
bygn. kontr

Ejenpart:

Sinding, Larsen & Renne A/S
Universitetsgt. 24,
0 5 L 0 1.

Forsikringselskapet Veste-Hygea,
v/M. Breen,
2050 JESSHEIM.

17/03/1988 1 055/198
Herr Ola Rotevatn
Brinken 111
2050 Jessheim

24/10.78.

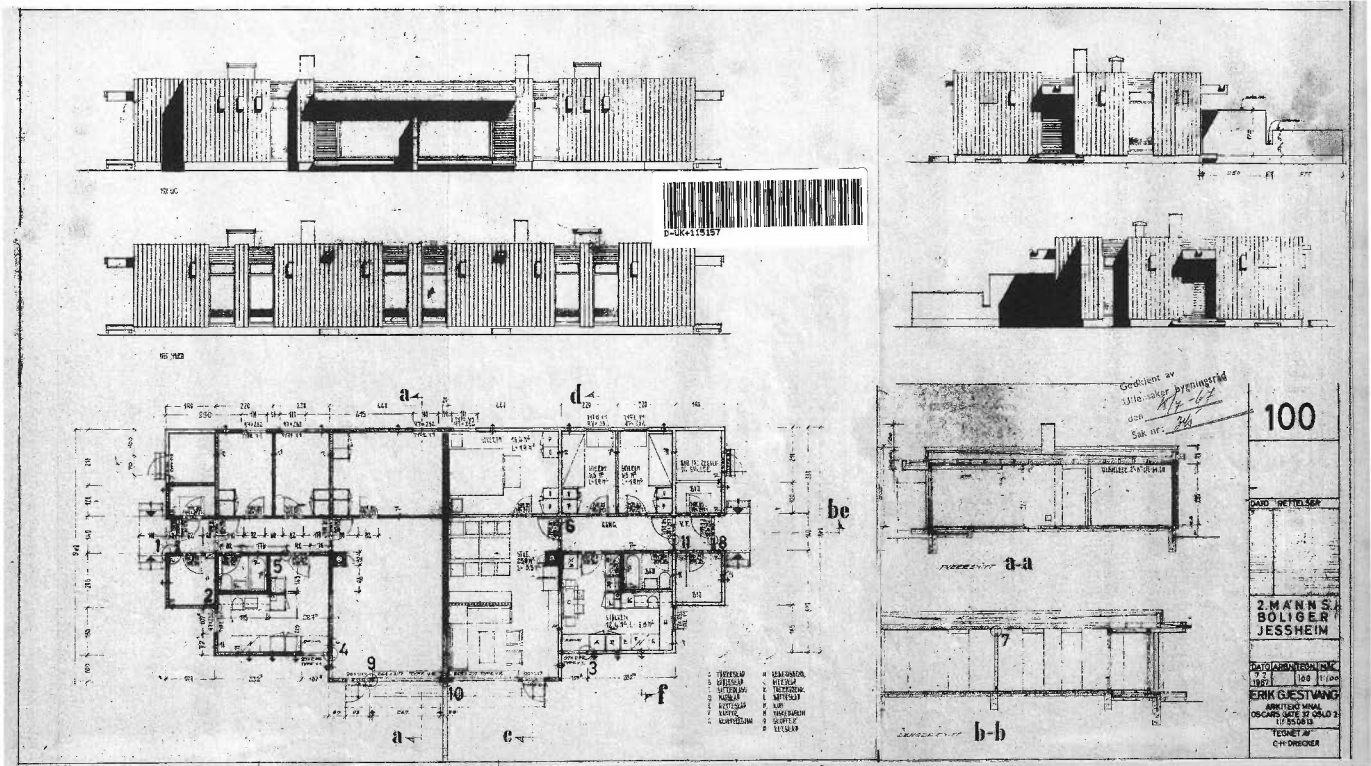
Ferdigattest.

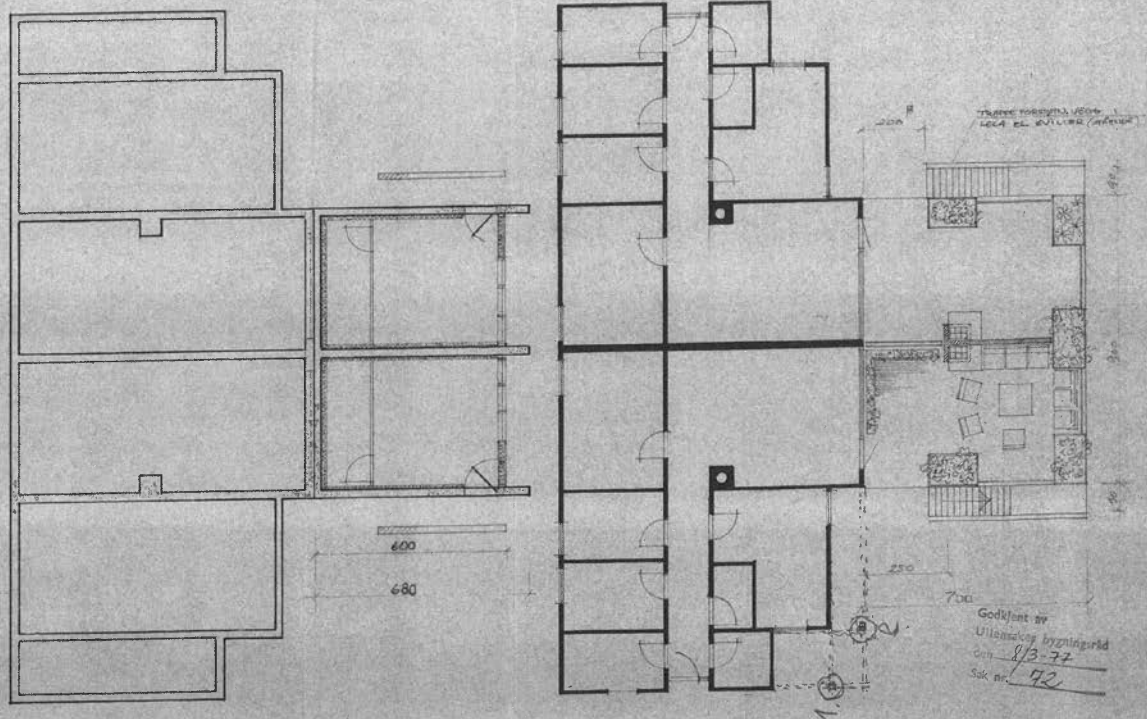
Etter befaring den 23. d.m. meddeles herved ferdigattest
for oppført tilbygg til bolig på eiendommen "Brinken 111"
gar. 134 bnr. 219 i Ullensaker.

Det bør monteres beslag i hullsil ved yttervegg på terrasse.
Det bemerkes forøvrig at den frie høyden i trappa til underetg.
er mindre enn forskriftenes krav om 2 m.

For bygningsjefen

I. Samerud
Bygn.kontr.



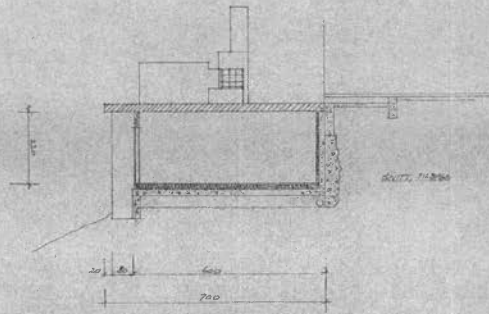
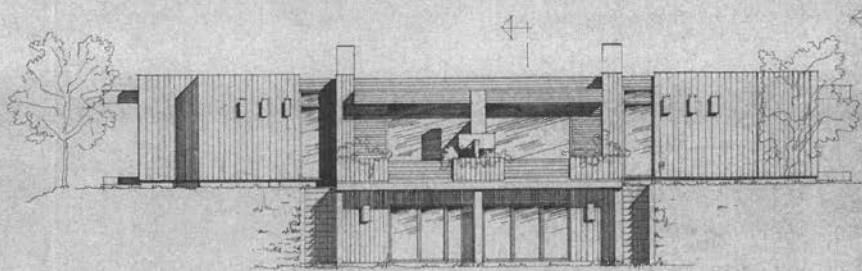
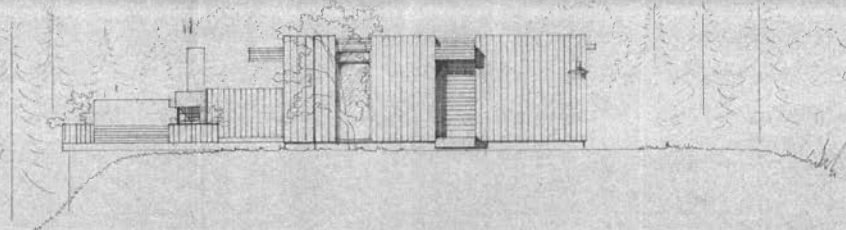


Tillegg til plan 101A
101A EL KULLER (utvendig)

Godkjent av
Utvalgte bygningråd
den 1/3-77
Sak nr. 72

TILLEGG TIL PLAN 101A, BND. 318 S 319 BRUKEN 101A III
AV CAR. ROYEDAL & NIELS-ERIK NERØD
FUNDAMENTPLAN OG PLAN M. 1:100
3/3-76 Havn

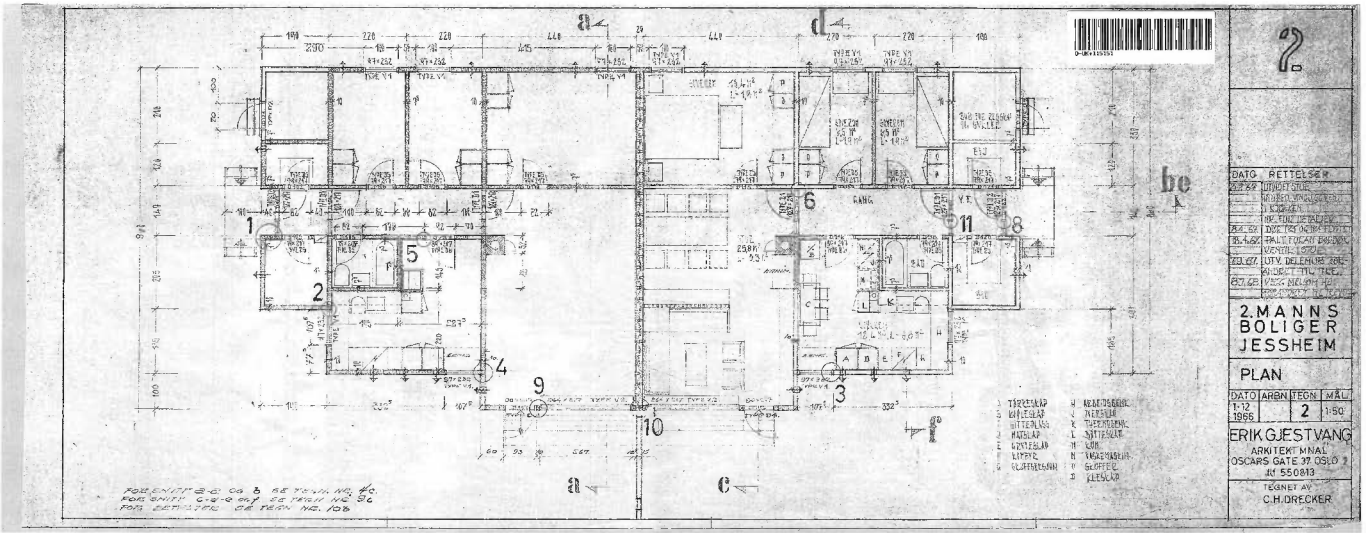
Oslo 22.10.76
A.S. GJESTVANG & GJESTVANG



Godkjent av
Utlensaker bygningstid
den 8/5 72
Sak nr. 782

Utarbejdet af: A.S. GJESTVANG & GJESTVANG
for den Norske Bygningstidning
Tromsø, 20.10.76

Oslo 22.10.76
A.S. GJESTVANG & GJESTVANG



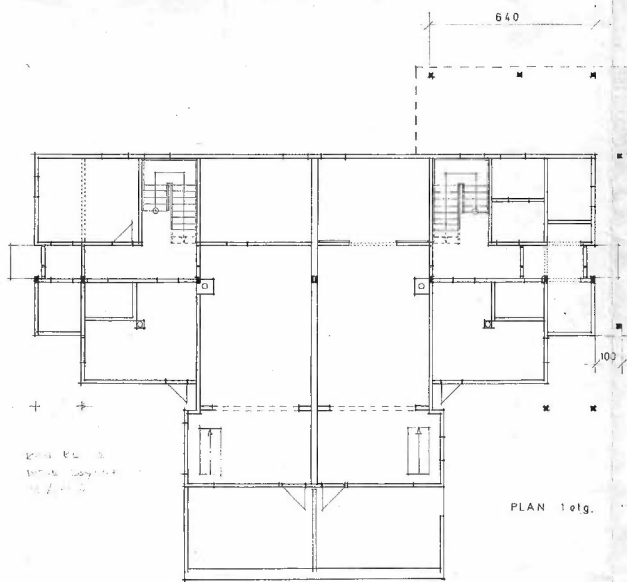
2

DATO RETTELSE W	
1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11.	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11.
2 MANN S BOLIGER JESSHEIM	
PLAN	
DATO ARBN TEGN MÅL	1:2
1956	2
ERIK GJESTVANG	
ARKITEKT MMAL	
OSCAR S GATE 37 OSLO 7	
M 550812	
TEGNET AV	
C.H. DRECKER	

FORBENTT B 20 CG 3 SE TAVL. NR. 46
 FORBENTT C 20 CG 4 SE TAVL. NR. 50
 FORBENTT D 20 CG 5 SE TAVL. NR. 106



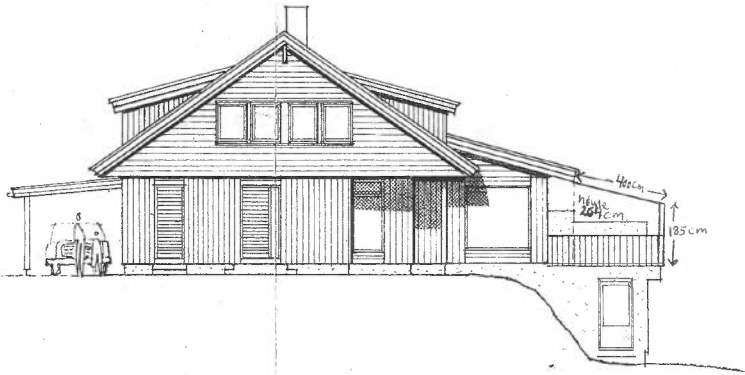
- forandring, nybygg
- - - eksisterende
- rives



Godkjert av
 Utønsaker bygningsråd
 den 29.5.84
 Sak nr. _____

Bnr. 134, Bnr. 218 - BRINKEN 109 og 111, JESSHEIM dato:	
NIELS ERIK HEGER	MÅL 1:100 27.3.84
OLA ROTEVATN	
Tomannsbolig	PLAN 1 og 2 etg.
KNUT OG KITTEN I ÅMSTAD Arkitektkontor - 74 15 75 75 Stasjonsveien 51 - Oslo 9	14801

134/219 , BRINKEN III, 2050 JESSHEIM



MOT VEST

120312005H1 100533

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3209-134/219, Brinken 111, 2050 JESSHEIM



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	18.11.2024	Vær oppmerksom
Kvikkleire	18.11.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	18.11.2024	Vær oppmerksom
Støysoner	18.11.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

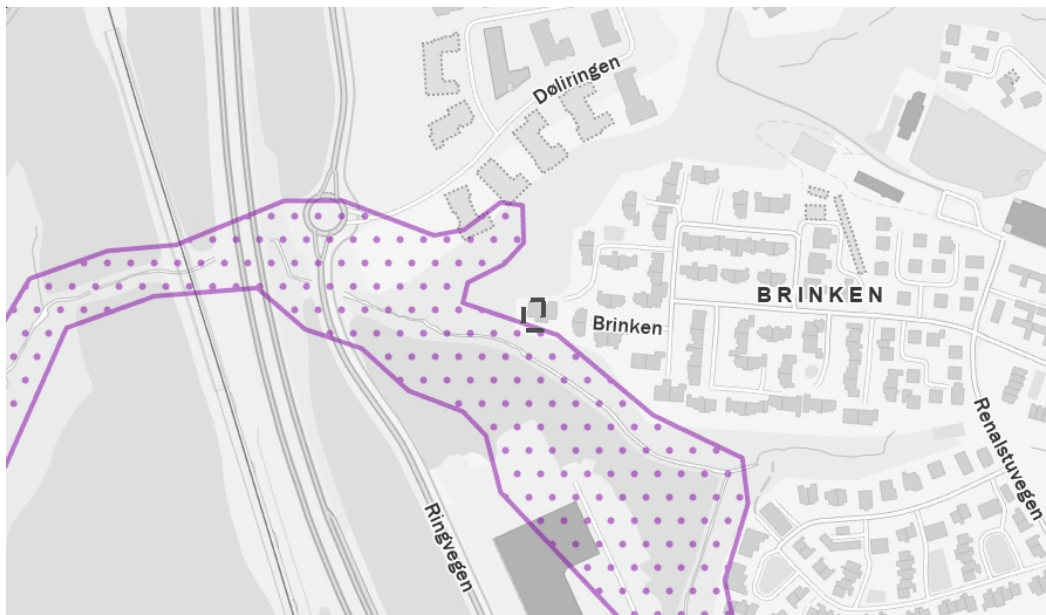
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	156.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	4.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	12.6 km
Forurenset grunn	18.11.2024	Ikke funnet	0.44 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	18.11.2024	Ikke funnet	0.46 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	18.11.2024	Ikke funnet	0.58 km
Skredfaresoner	18.11.2024	Ikke funnet	64.3 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	33.9 km






VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	18.11.2024			
Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

 Vann / elv	 Flom - gjentaksintervall 10-20 år	 Flom - gjentaksintervall 50-200 år	 Flom - gjentaksintervall 500-1000 år
 Aktsomhetsområde for flom			

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

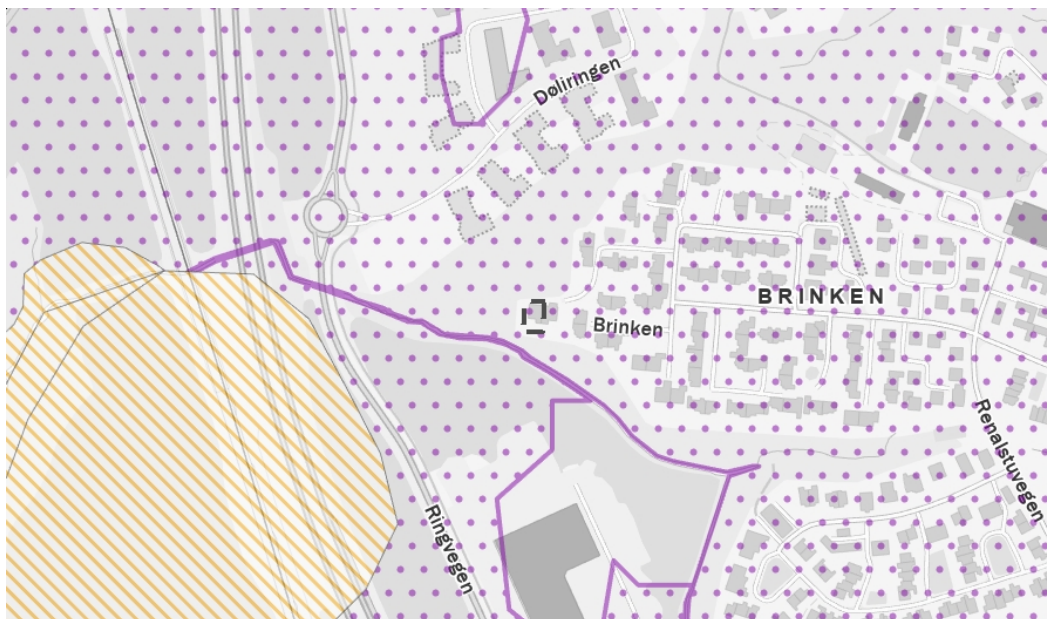
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggtknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket: 18.11.2024

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde
------------------------	----------------------	--------------------------	----------------------	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

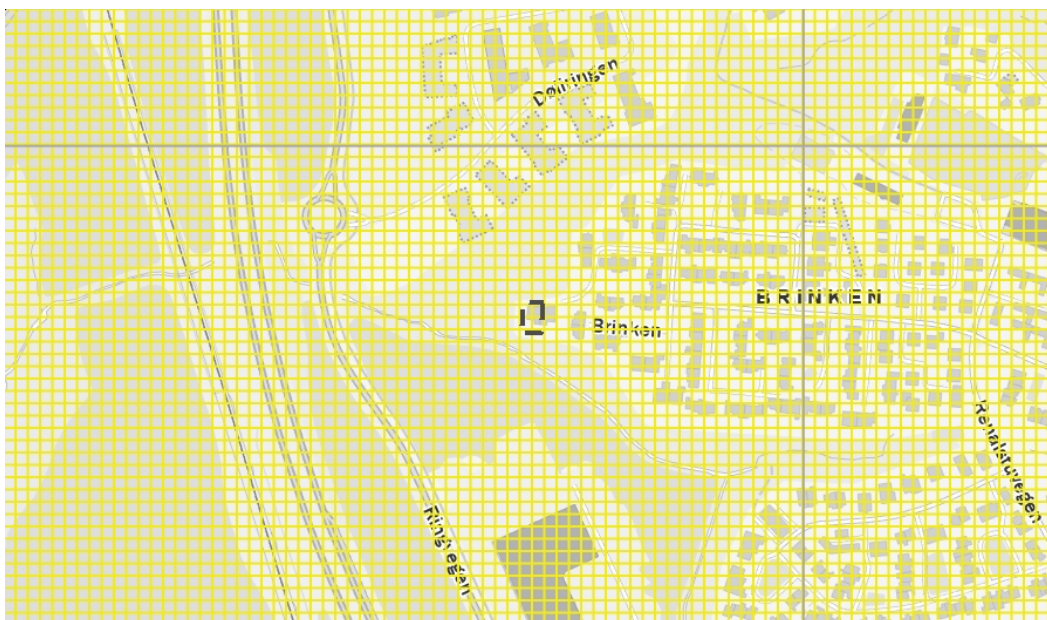
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 18.11.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

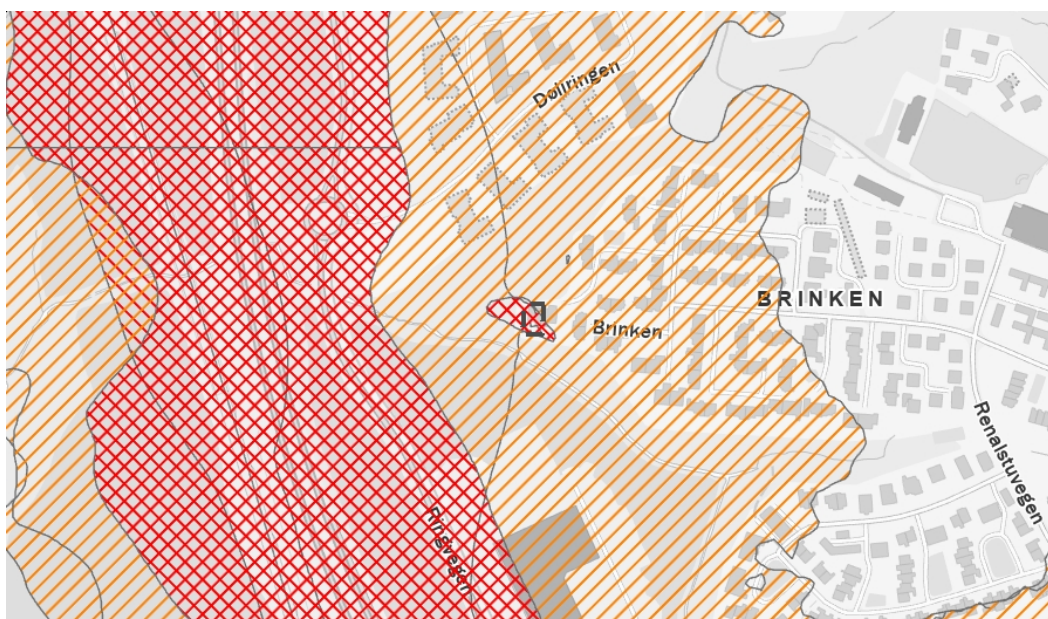
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	18.11.2024		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Dokumentsamling til salgsoppgave

Brinken 111, 2050 Jessheim

Selger av eiendommen er tre forsikringselskaper. Selskapene har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringselskap. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. Dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler.

Selskapene har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Det er pliktig medlemskap i Vestre Allergodt sameie, med en årlig velavgift (etter selgers kunnskap kr 1000,- per år)

Parkering på egen tomt.

Dokumentliste:

1. Tilstandsrapport bolig og egenerklæring (innhentet ved forrige salg)
2. Geoteknisk notat, ØRP v/ Marco Wendt, 26.07.2019
3. OMS Oppmåling, ing. Michal Kowalski
4. Reklamasjonsrapport, takstmann Rolf Erling Eidsvold, 04.01.2022
5. Romerike Geoteknikk, 30.06.2022
6. Amundsen Takst, 13.06.2022
7. Reklamasjonsrapport – tilleggsrapport, takstmann Rolf Erling Eidsvold 20.01.2023
8. Verditakst, Rolf Erling Eidsvold, 23.01.2023
9. Befaringsrapport, Sondre Hansson, 27.03.2023

Utklipp av relevant informasjon fra tidligere salgsoppgave:

Diverse

Støyforhold:

Eiendommen er noe berørt av støy fra E6. Det er planlagt utbygging på Jessheim sør, noe som vil medføre til flere bygg mellom E6 og eiendommen. Det er avsatt rikelig med friområde og park mellom boligen og nybebyggelse i sør. Konferer med megler for ytterligere informasjon

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Brinken 111, 2050 JESSHEIM

Gnr 134: Bnr 219
0235 ULLENSAKER KOMMUNE
Best. Grunneiendom

51

SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann/murmester Sten Børge Willye Olsen
Telefon: 473 53 788
E-post: post@ankerbyggtakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Anker Byggtakst AS
Vestvang 8, 2022 GJERDRUM
Telefon: 473 53 788
Organisasjonsnr: 997 404 548

Dato befarig: 11.07.2019
Utskriftsdato: 29.07.2019
Oppdragsnr: 3489
Referansenr: ef7fcb2



ef7fcb2



Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/1e8a1680-ef9e-4d78-99d7-2e5c4a277e5b>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandsvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandsvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandsvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av byggningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

52



LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a. vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befæringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fukttindikatorstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/revkrenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takeringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

53

Egne forutsetninger

Formålet med tilstandsrapport bolig er for å forsøke dokumentere boligens tekniske tilstand i forbindelse med salg/eiendomsoverdragelse.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller for skjulte feil og mangler.

Undertegnede har ikke vvs eller elektrokompetanse, så disse anleggene er derfor ikke faglig vurdert.

Konstruksjoner er besiktiget over bakkenivå. Verdiutregningen er basert på bygningskonstruksjon, tomt og fastmontert utstyr/installasjoner. Utstyr/installasjoner er ikke funksjonstestet.

Takstmannen har ikke undersøkt forhold som vedrører reguleringsplaner/bestemmelser, men kjøper kan eventuelt kontakte megler eller teknisk kontor i kommunen for å få en kopi av disse.

Alle bygningsdeler har en forventet levetid og Sintef Byggforsk har utarbeidet en egen tabell over dette. Drenering har f.eks. en forventet levetid på mellom 20-60 år.

Kjøper/budgiver oppfordres på generelt grunnlag å undersøke de bygningsmessige forhold grundig og eventuelt ta med en fagkyndig person på befaring før det legges inn bud på eiendommen.

Hjemmelshaver/revkrent bes. lese i gjennom takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler i dokumentet.

Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger, oppussing etc. av boligen/eiendommen er i sin helhet gitt av eier/hjemmelshaver/revkrent og takstmannen kan ikke påta seg ansvar for å dokumentere dette.

Matrikkel: Gnr 134: Bnr 219
Kommune: 0235 ULLENSAKER KOMMUNE
Adresse: Brinken 111, 2050 JESSHEIM

Anker Byggtakst AS
Vestvang 8, 2022 GJERDRUM
Telefon: 473 53 788



Har ikke partene avtalt noe, eller noe annet fremgår av markedsføringen av boligen, følger det av avhendingsloven at eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med.

Ut over opplysningene som er gitt i rapporten ble ingen spesielle forhold gjort kjent for takstmannen under befaringen.

Generelt vil det alltid ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler og skader som ikke blir oppdaget eller nevnt i takstrapporten. Dette er det allikevel tatt høyde for i verdiutregningen.

Tilstandsanalysen utføres etter registreringsnivå 1, det vil si en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonen, kombinert med enkle målinger og stikkprøvetakinger om nødvendig.

Referansenivået for vurdering av svikt er gjeldende lover/forskrifter på etablerings-/oppføringstidspunktet samt normalt god, forventet håndverksmessig utførelse.

På bygningsdeler hvor takstmannen har lagt levetidsbetraktninger til grunn er det tatt utgangspunkt NBI's detaljblad 700.315.

Takstmannens rolle

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. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Eiendommen, 1/2-part vertikaldelt tomannsbolig over 3 plan beliggende på en opparbeidet selveid tomt i et etablert barnevennlig boligområde på Brinken/Døli ved Jessheim i Ullensaker kommune.

Boligen fremstår med en normal standard, har bruksslitasje og vurderes som normalt vedlikeholdt. Flere oppgraderinger/utskiftninger kan forøvrig påregnes etterhvert som flere av bygningsdelene oppnår forventet levetid. Tilstandsgrad 2 er for en stor grad gitt med bakgrunn i dette. Alder er et symptom i seg selv og en viktig parameter i vurderingen opp mot satt tilstandsgrad.

Grunnkonstruksjonene fremstår for det meste med den opprinnelige standarden fra 1969/1978/1984 og enkelte tilstander må betegnes som påregnelige når man ser på bl.a. alder, byggemåte, tidligere forskriftskrav, etc. Dette må det tas hensyn til dette når en skal vurdere boligen opp mot dagens forskriftskrav når det bl.a. gjelder krav til isolasjon, dreneringsfunksjon, tetthet, u-verdier i vinduer, bad/våtrom, o.s.v.

Det er forsøkt gitt en del tilleggsinformasjon under avsnittene "Beskrivelser" og "Konstruksjoner".

På generelt grunnlag anbefaler undertegnede alltid at kjøper gjør sine egne undersøkelser og eventuelt tar med en fagkyndig person på befaringen.

Konklusjonen baserer seg på slik boligen fremsto på befaringstidspunktet. Det er kun lett synlige feil/skader/mangler som er påpekt. Det er ikke flyttet på inventar e.l. Eventuelle skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Undertegnede ønsker å presisere at tilstandsrapporten ikke erstatter selgerens opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men den er gjennomført av en sertifisert takstmann og forsøkt dokumentert på en måte som skal bidra til økt trygghet for alle impliserte ved bolig-/eiendomsoverdragelser. Tilstandsrapporten er ingen garanti mot skjulte feil eller mangler, da det ikke blir foretatt åpning av konstruksjoner eller lignende grundige undersøkelser.

GJERDRUM, 29.07.2019

Takstmann/murmester Sten Børge Willye Olsen
Telefon: 473 53 788

54

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	[REDACTED]
Takstmann:	Sten Børge Willye Olsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 11.07.2019. - Sten Børge Willye Olsen, Takstmann, Tlf. 473 53 788

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Best. Grunneiendom
Hjemmelsovergang:	18/8-2015 Type: Skifteoppgjør
Bebyggelsen:	Bebyggelsen i området består for det meste av villa-/småhus, større boligbygg, enkelte næringsbygg og jordbruksseiendommer.
Om tomten:	Store ute-/friarealer på området, leke-/ballplasser i nærheten av boligen, gressplener, busker, trær, asfalterte veier/gårdsplasser, m.v. Boligen ligger på en flat-/terrassert opparbeidet tomt med gressplener, blomsterbed, steinsatt gårdsplass, m.v. Det er naturtomt med stedlig vegetasjon rundt eiendommen.
Konsesjonsplikt:	Nei.
Regulering:	Kopi av reguleringsplan-/bestemmelser kan sees hos megler eller hos Plan- og bygningskontoret i Ullensaker kommune. Tomten er ikke regulert og grenser til reguleringsplan "Bekkefaret" vedtatt 12/6-2018 og Jessheim sør" vedtatt 13/6-2017. Det pågår en mindre vesentlig endring av bestemmelsene til denne planen.
Kommuneplan:	For kommuneplan se kommunens hjemmesider: www.ullensaker.kommune.no
Adkomstvei:	Offentlig til privat avkjøring.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.
Forkjøpsrett:	Det antas at eiendommen kan selges fritt.
Heftelser:	Ikke opplyst
Andre forhold:	Det er pliktig medlemskap i Allergot vel forening. - Gangavstand til de aller fleste fasiliteter: Barnehager, skoler (alle trinn), buss/tog, butikker/kjøpesentre, restauranter/cafeer, kulturhus med bibliotek/kino, tur-/skimuligheter i marka m/lysløyper, svømmehall, treningssenter, m.v. I tillegg er det idrettsplass, fotballbane, lekeplass i området og gangavstand til Jessheims lokale badevann Nordbytjern. Romerike for øvrig kan også by på flere alpinanlegg, golfbaner, ridesentre, o.s.v. For andre behov kan det opplyses at det er ca. 42 km. til Oslo sentrum og ca. 11 km. til Gardermoen. For søk etter mer informasjon se bl.a. www.visitromerike.no , www.ullensaker.kommune.no , www.akershus.com , www.ut.no , m.fl.

55

Matrikkel: Gnr 134: Bnr 219
Kommune: 0235 ULLENSAKER KOMMUNE
Adresse: Brinken 111, 2050 JESSHEIM

Anker Byggtakst AS
Vestvang 8, 2022 GJERDRUM
Telefon: 473 53 788



	Boligen ligger med rask adkomst til E6-aksen for transport på strekningen Oslo/Gardermoen og videre veiforbindelser via E16 for kommunikasjon til hele det sentrale Østlandsområdet.
Servitutter:	For opplysninger om tinglyste servitutter kan kopi av grunnboken sees hos megler.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0235 ULLENSAKER Gnr: 134 Bnr: 219
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	374,8 m ² Arealkilde: Opplyst i innhentet matrikkelbrev.
Hjemmelshaver:	
Adresse:	Brinken 111 2050 JESSHEIM
Kommentar:	Hovedregelen er at det "Areal" som oppgis for en matrikkelenhet er beregnet areal, d.v.s. areal som fremkommer på bakgrunn av registrert geometri på matrikkelenhetens teig(er). Det opplyses at arealet er beregnet.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.07.2019	*	Ikke fremvist		
Brukstillat./ferdigatt.	28.07.2019	Ferdigattest, datert 14/11-1969 og ferdigattest tilbygg, datert 24/10-1978.	Innhentet		
Situasjonskart	28.07.2019	Skrevet ut av teknisk kontor.	Innhentet		
Matrikkelbrev	28.07.2019	Skrevet ut av teknisk kontor.	Innhentet		
Prospekt	11.07.2019	Fra salget i 2002.	Fremvist		
Rettigheter	11.07.2019	En signert avtale om bruksrett for et areal av g.nr. 134 med b.nr. 123 som er datert 16/8-2017. Avtalen gjelder mellom Vestre Allergot sameie (grunneier) og hjemmelshaver til gjeldende eiendom og gjelder for bruksrett til 3-tre parkeringsplasser samt rett til å sette opp bod og carport på dette arealet.	Innhentet		
Megler	08.07.2019	Rezgar Aliassi			
Teknisk etat	28.07.2019	Div. info om boligen/eiendommen.	Innhentet		
Infoland.no	28.07.2019	Hjemmels- og eiendomsinformasjon - elektronisk utgave.	Innhentet		
Eier	11.07.2019	Eier/hjemmelshaver påviste og ga generelle opplysninger om boligen/eiendommen.			

56

Kommentar egenerklæring
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.
* Selgers egenerklæring var ikke utarbeidet da tilstandsrapporten ble sendt til oppdragsgiver. Det antas at denne vil være tilgjengelig hos megler ved salgstidspunktet.

Andre forhold	
Forsikring:	Ingen opplysninger om forsikringsforholdene er gitt.
Skattetakst:	Det er p.t. ingen eiendomsskatt i Ullensaker kommune.
Ligningsverdi:	Ligningsverdien er ikke opplyst.

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1969 Kilde: Opplyst av hjemmelshaver og i prospekt. Ferdigattesten er også datert i 1969.
Anvendelse:	1/2-part vertikaldelt tomannsbolig over 3 plan.
Tilbygg:	År: 1984 Underetasje, 2. etasje og deler av stuen i 1. etasje ble i følge selger tilbygget i 1984. Ferdigattest på underetasjen er forøvrig datert i 1978.
Modernisering:	År: 2005 Tak/overbygg over terrasse i sør og ny takpapp på tak over stuedel i sør. År: 2006 Ny parkett på tre soverom i 2. etasje og innredning av bod/garderobe. Det ble også montert en solmarkise over terrassen på "kjøkkendelen" av terrassen. År: 2011 Jacuzzien ble montert. År: 2012 Spisestuen ble ribbet inn til "stender", både gulv, vegger, inner- og yttervegger, himling inne, ny terrassedør ble montert og nye store vinduer mot sør, alt av firma. Downlights i stue og ute på terrassen/gesimsene ble montert. År: 2015 Nytt dekke og brystning på terrasse mot sør ble montert. År: 2018 Varmtvannsberederen ble skiftet ut og det ble installert en luft-til-luft varmepumpe. Det ble også installert et nytt kjøleskap på kjøkkenet. År: 2019 Hakadal bygg AS har rehabilitert kjøkkenvegg mot sør, etterisolert, satt opp ny kledning utvendig og terrassen mot vest fikk nytt dekke. Blandebatteriene på begge servantene og nytt røropplegg under servantene.



Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	27	22	16	6	Oppgitte arealer er oppmålt på stedet og mindre arealavvik kan derfor forekomme. BTA-arealet er ikke oppmålt, men skjønnsmessig beregnet.
1. etasje	108	100	100		Oppgitte arealer er oppmålt på stedet og mindre arealavvik kan derfor forekomme. BTA-arealet er ikke oppmålt, men skjønnsmessig beregnet.
2. etasje	88	82	77	5	Oppgitte arealer er oppmålt på stedet og mindre arealavvik kan derfor forekomme. BTA-arealet er ikke oppmålt, men skjønnsmessig beregnet.
Kryploft					Kryploftet var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet.
Sum bygning:	223	204	193	11	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Kjellerstue	Bod
1. etasje	Entré, vaskerom/wc, gang/trapperom, stue/spisestue/tv-stue, kjøkken, trapp til underetasje, soverom	
2. etasje	Trapperom/gang, bad, 4 soverom	Bod
Kryploft		Kryperom

58

Konstruksjoner

Tomannsbolig

Grunn og fundamenter - Tomannsbolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Gulv på grunn	
Beskrivelse:	En plasstøpt såle av betong som antas fundamentert til faste masser.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av tilfarergulv på betong er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke observert noen tegn til større planavvik/skjevheter eller setninger på befaringstidspunktet. TG-1
Grunnmur - Tomannsbolig	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.	
Vegger mot grunn	
Beskrivelse:	En ring-/grunnmur av betong hvor deler av denne utgjør synlig del av grunnmur i underetasjen.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er utlektede vegger under bakkenivå, hvor det antas brukt en fuktsperre av plast og hvor det vil være fare for kondens-/fuktskader på baksiden av utlektet overflate (dette vurderes p.t. som en risiko-konstruksjon). Her kan det heller ikke påvises eventuelle sprekker i grunnmuren bak det utlektede panelet. TG-1 Det ble registrert noe avflassing av maling på grunnmuren ellers ingen tegn til- eller synlige større setninger.
Drenering - Tomannsbolig	
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	
Drenering	
Beskrivelse:	Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Dreneringen antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det antas at boligen er oppført på en steinfylling, e.l. og det ble ikke gjort registrert noen tegn til fukt i boligen på befaringstidspunktet. TG-2 Tilstandsgrad 2 er først og fremst gitt med grunnlag i bygningsdelens alder da dreneringen antas å være opprinnelig og at en oppgradering/utskifting av denne kan påregnes over noe tid.

59

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Tomannsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfældige valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Yttervegger av trebindingsverk kledd med utvendig malt stående/liggende kledning. Det antas at tykkelsen på isolasjonen er iht. forskriftskravene som var gjeldende på tidspunktet da bygningen ble oppført.	
Utskiifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble registrert stedvise oppsprekninger og begynnende råtedannelser i den utvendige kledningen. Utskiiftinger kan påregnes. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i ytterveggenes generelle tilstand, ovennevnte forhold og alder.	TG-2

Vinduer og dører - Tomannsbolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktagninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med trekarm og 2-/3-lags isolerglass fra 1977/1978/1979/1983/1984/2012. Vinduene har karm av tre og pvs (på de nyeste vinduene) og spalteventiler for ventilasjon.	
Utskiifting/vedlikehold:	Normal tid før utskiifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble på befaringen ikke oppdaget noen punkterte isolerglass, men punkterte vinduer er ofte vanskelig å oppdage og krever spesielle lysforhold. Punkteringer kan derfor ikke utelukkes. Mange av vinduene/isolerglassene har forøvrig oppnådd/overskredet forventet levetid og en utskiifting av disse kan påregnes over noe tid. Det ble registrert fukt-/kondensskader på flere av vinduene og råte på utvendig side av balkongdøren i underetasjen.. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens alder og generelle tilstand.	TG-2

60

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Et overbygget inngangsparti med en ytterdør av finert teak med sideseksjon.	
Utskiifting/vedlikehold:	Normal tid før utskiifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På eldre dører av tre er det nesten ikke til å unngå at det vil være enkelte luftlekkasjer og det er det også i dette tilfellet. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens alder og generelle tilstand. Ytterdøren trenger normalt vedlikehold og ettersyn.	TG-2



Innvendige dører	
Beskrivelse:	Malte 4-speils-, vitrine- og skyvedører.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble registrert mindre skader på enkelte dører. Ellers normal bruksslitasje. TG-1

Takkonstruksjon - Tomannsbolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkanstruksjoner	
Beskrivelse:	Saltak med takløft av tre med undertak av ru-panel.
Tilstandsvurdering:	Taket er ikke inspisert da adkomst ikke var mulig på befaringstidspunktet og det er følgelig ikke satt noen tilstandsgrad. Takkonstruksjonen ble påbygget i 1984.

Taktekking - Tomannsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner	
Beskrivelse:	Taket er tekket med shngel-asfalt takbelegg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble registrert at tekkingen er svært værslitt. Selger opplyser at det ikke er registrert noen lekkasjer, men bygningsdelen har oppnådd forventet levetid, slik at en utskifting av denne kan påregnes i tiden som kommer. Tilstandsgrad 2 er i tillegg til ovennevnte forhold gitt med bakgrunn i bygningsdelens alder. TG-2

61

Renner, nedløp og beslag - Tomannsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag	
Beskrivelse:	Takrenner, nedløpsrør og nødvendige beslag av sortlakkert stål/aluminium/plast. Vindskier/vannbord av tre med stålbeslag på vannbord. Takstige til pipe på tak.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før utskifting av snøfangere, taksikringsutstyr, takstige er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Normal tid før utskifting av gesimsbeslag er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år. Normal tid før overflatebehandling av vindski/vannbord i tre, malt er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av overgang tak/vegg, skottrenne er 15 - 35 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble registrert flere lekkere renneskjøter. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens alder og generelle tilstand. TG-2

Terrasse, balkonger, trapper ol - Tomannsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper	
Beskrivelse:	Det er tre trappetrinn opp til inngangspartiet. En gammel betongtrapp er benyttet som fundament til terrassen. Det er malte/lakkerte trapper mellom etasjene på innvendig side.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert noen visuelt synlige tegn til større skader eller avvik, men tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle bruksslitasje, alder og behov for vedlikehold.

Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	En dels overbygget terrasse på til sammen ca. 75 kvm, med spaltegulv av trematerialer. Terrassen er bygget i 1999/2015/2019, fundamentert på piler til antatt faste masser og en gammel trapp av betong. og dekket er skiftet ut i 2015/2019.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble registrert at deler av fundamentet til terrassen har skjevheter, men det later til at dette er tilpasset terrassedekket da dette ikke ble registrert noen større skjevheter.

Piper og ildsteder - Tomannsbolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbar materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.	
Beskrivelse:	En ett-løps pipe som er kledd med plastbelagt stål over tak.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering:	Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd av undertegnede, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feiveesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet. - En åpen gruepeis ble blendet i 2009.

Etasjeskillere - Tomannsbolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittbærende dekker	
Beskrivelse:	Etasjeskillere av tradisjonelt trebjelkelag som antas isolert med mineralull.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble stedvis vatret opp større planavvik flere steder på gulv/etasjeskillere. Tilstandsgrad 2 er først og fremst gitt med bakgrunn i bygningsdelens alder i tillegg til nevnte skjevheter/planavvik.

62

Gulvsystemer	
Beskrivelse:	Bad-/vaskerom:
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det ble med et finkalibrert fuktsøkeinstrument, et Protimeter MMS, foretatt fuktkontroll av baderommet og det ble målt forhøyede verdier rundt sluket.</p> <p>Det ble registrert bruk av smøremembran uten en klømt løsning i sluket.</p> <p>Det ble vatret opp varierende fall mot sluk.</p> <p>Baderommet er i daglig bruk, men er teknisk sett i ferd med å oppnå forventet levetid og en oppgradering kan påregnes over noe tid.</p> <p>-</p> <p>Det ble med et finkalibrert fuktsøkeinstrument, et Protimeter MMS, foretatt fuktkontroll av baderommet og det ble målt forhøyede verdier rundt sluket.</p> <p>På vaskerommet kunne det ikke verifiseres bruk av noen membranløsning.</p> <p>Det ble vatret opp fall mot sluk på vaskerommet.</p> <p>Det ble registrert bom i gulvfliser på vaskerommet.</p> <p>Også vaskerommet er i daglig bruk, men er teknisk sett i ferd med å oppnå forventet levetid og en oppgradering kan også her påregnes over noe tid.</p>

Kjøkken - Tomannsbolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning	
Beskrivelse:	<p>Innredning med fronter av lasert eik + vitrineskap, folierte benkeplater med kantlist, en nedfelt rustfri oppvaskkum med blande batteri, integrert strykebrett i kjøkkenbenk, benkebelysning og en ventilator.</p> <p>Integrerte hvitevarer.</p>
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Ingen synlige tegn til større svikt eller skader på kjøkkeninnredningen utover mangeårig bruksslitasje.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i innredningens alder, generelle tilstand og bruksslitasje.</p>

Innvendige overflater - Tomannsbolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv	
Beskrivelse:	<p>Gulvene i boligen er belagt med; Lakkerte furugulv, 3-stavs eikeparkett, laminat, betong og keramiske fliser.</p> <p>Profilert og glatt listverk.</p>
Utskifting/vedlikehold:	<p>Normal tid før maling av tregulv, malt er 6 - 10 år.</p> <p>Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.</p> <p>Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.</p> <p>Normal tid før maling av betonggulv/påstøp er 5 - 20 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.</p> <p>Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.</p>

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det ble registrert;</p> <p>Oppsprekking i parkettskjøtene (det antas at dette "går" med årtidene).</p> <p>Flere hakk i parketten.</p> <p>Stedvis gulvknirk.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i ovennevnte forhold, bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje.</p>	
---------------------------------------	---	--

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Veggene innvendig i boligen er behandlet/kledd med; Malte overflater, panel, MDF-panelplater, glassfiberstrie, murpuss og keramiske fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	<p>Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.</p> <p>Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.</p> <p>Normal tid før maling av trevindu, malt er 6 - 12 år.</p> <p>Normal tid før maling av puss, malt er 10 - 16 år.</p> <p>Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.</p> <p>Normal tid før maling av tredører, malt er 8 - 20 år.</p> <p>Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.</p>	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det ble observert noe oppsprekking i overgangene/skjøtene av sparkel/maling.</p> <p>Hull etter bilder, etc, gjør at en "normal" overmaling etter overtakelsen kan påregnes.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens alder og stedvise behov for oppgradering/overflatebehandling.</p>	

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	<p>Himlingene i boligen er kledd med panel.</p> <p>Profilert og glatt listverk.</p>	
Utskifting/vedlikehold:	<p>Normal tid før beising av trepanel, beiset er 10 - 15 år.</p> <p>Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 12 - 20 år.</p> <p>Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.</p>	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen visuelt synlige tegn til større skader.	

64

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Tomannsbolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	<p>En nyere 150 liters Høiax varmtvannsbereder.</p> <p>Noe rør-i-rør opplegg er etablert.</p> <p>En utvendig vannutkaster.</p> <p>Det står et jacuzzi på terrassen.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Undertegnede har ikke vvs-kompetanse, så disse anleggene er derfor ikke faglig vurdert.</p> <p>Bygningsdelene er ikke funksjonstestet.</p>

Varme, generelt	
Beskrivelse:	Boligens oppvarmingskilder er; En luft-til-luft varmepumpe, elektriske panelovner, varmekabler og en Jøtul peis med innsats + parafinbrenner.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelen er ikke funksjonstestet og det er derfor ikke gitt noen tilstandsgrad.



Brannslukking, generelt	
Beskrivelse:	Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat var installert på befaringstidspunktet.
Tilstandsvurdering:	Utstyret er ikke funksjonstestet.

Luftbehandling, generelt	
Beskrivelse:	Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilstandsvurdering:	På baderommet er det luftepalter under dørene, vinduer og en luftekanal. På vaskerommet er det mangelfull ventilasjon som anbefales utøket. Her er det ikke satt noen tilstandsgrad da funksjonskravet/luftutskifting ikke lar seg måle under undersøkelsesnivå 1, men opplysningene er gitt som generell informasjon.

Elektriske anlegg - Tomannsbolig	
Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.	

Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	Boligen har el-anlegg med et oppdatert sikringssskap inneholdende; Automater, jordfeilautomater, 50 A overspenningsvern og en digital strømmåler. Utendørs strømuttak.
Tilstandsvurdering:	Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft. Det kan ikke avkreves slik dokumentasjon for den delen av anlegget som er utført før 1. januar 1999. - Det ble registrert at det mangler et deksel på en dimmer.

Lys, generelt	
Beskrivelse:	Boligen har bruk av noe downlights belysning. Utelys og downlights spoter i raft på terrasse.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelen er ikke funksjonstestet.

Alarm- og signalsystemer, generelt	
Beskrivelse:	Boligen er koblet opp mot Sector alarm og det antas at abonnementet kan videreføres på kjøper hvis det skulle være ønskelig.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelen er ikke funksjonstestet og det antas at en montør vil komme å sjekke anlegget ved en overdragelse.
Lyd- og bildesystemer, generelt	
Beskrivelse:	Boligen er koblet opp mot Get kabel-tv.
Diverse utstyr - Tomannsbolig	
Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.	
Utvendig solavskjerming	
Beskrivelse:	Solmarkise.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelen er ikke funksjonstestet og er derfor ikke gitt noen tilstandsgrad.
Innredning og garnityr for våtrom	
Beskrivelse:	Et badekar med dusjarmatur, dusjkabinett, klosett, et baderommøbel med to servanter, speilskap og speil med overlys.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble observert at det er slått skall av begge de emaljerte servantene. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje.
	
Skap og reoler	
Beskrivelse:	Skyvedørs-, plassbygde garderobeskap og raftekott.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningsdelen tilfredsstiller funksjonskravet, men har for det meste mangeårig bruksslitasje. Bygningsdelen tilfredsstiller funksjonskravet, men tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens alder, generelle tilstand og bruksslitasje.
	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	302190290		
Adresse	Brinken 111		
Postnummer	2050	Poststed	JESSHEIM
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2002	Hvor lenge har du bodd i boligen?	17 år 1 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Dnb	Polise/avtalenr.	
Selger 1 fornavn			

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

Hvis ja, beskrivelse

I min botid: Lekkasje fra blandebatteri vask 1, hovedbad 2.et. høsten 2018. Vanntilførsel avstengt fram til utbedring. Lekkasje fra varmtvannstank bad 1.et høsten 2018, over sluk. Varmtvannstank skiftet av rørlegger.

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Alf Østrem Eik

Redegjør for hva som er gjort og når

Bytte av varmtvannstank bad 1.et høsten 2018. Bytte av begge blandebatteri samt nye rør i sluker i begge vasker på bad i 2.et. juni 2019.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

Vedlikehold av eksisterende.

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ullensaker kommune har anmerket at det mangler stige Brett ved pipe på taket.

67

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Sprekk i parket stue. Liten skjevhet i furugulv kjeller. Sprekk i mur i front av terrassen, ved Jacuzzi.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Vi har hatt mus i kjøkkenskap under vask. Etter rehabilitering av kjøkken- yttervegg i februar 2019 har vi ikke hatt mus.

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Henrik Engelsrud Fritzen

Redegjør for hva som er gjort og når

Montering av stige til pipe på tak ca 2005 (egeninnsats/dugnad). Bygging av tak over terrasse i ca 2005 (egeninnsats/dugnad). Nytt papptak over stuedel hos meg og hos nabo i ca 2012 (firma). Utbedring av terrasse/belegning 2016/2019.0

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

A+Varmepumpe

Redegjør for hva som er gjort og når

Strøm til jacuzzi/hagebad ca 2011 (faglært/dugnad). Montering av varmpumpe høsten 2018 (firma).

12.1 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

Kommentar

(usikker)

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

Nei Ja

Kommentar

Første servicekontroll av varmpumpe skal foregå i oktober 2019

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det skal bygges nye boliger og næringslokaler på myrene nord og sør for eiendommen. Det er avsatt rikelig avstand mellom bygningsmasse og friområdet rundt eiendommen. Sameiet har engasjert geolog i forbindelse med dette.

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

Nei Ja

Kommentar

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei Ja

Kommentar

18. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

68

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Jeg har ikke gjort endringer.

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Takstmannvurdering i 2016 og i 2019.

22. 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

Hvis ja, beskrivelse

2016: bruksrett til opparbeidet plen på vestsiden. 2018 bruksrett til 3 parkeringsplasser med rett til å sette opp lett bod og carport.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Kommentar

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Kommentar

Veldrevet sameie. Lave felleskostnader pr 2019: ca kr 1000,- pr år. Jevnlig vedlikehold av fellesareal.

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtalelovens 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. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

69

GEOTEKNISK NOTAT



Notat nr.: 1	Vår ref. 039.19N/mw	Dato: 26.07.2019	Rev.: 0
Til:	Vestre Allergodt Sameie		
Oppdragsnavn:	Boligfelt «Brinken», Jessheim 134/181 m.fl. Ullensaker kommune		
Emne:	Geotekniske vurderinger av terrengstabilitet ifm. utbygging på «Jessheim Sør» og «Bekkefaret»		
Revisjon:			
Tiltaksklasse:	Ikke relevant		Sign.
Oppdragsgiver:	Vestre Allergodt Sameie		
Utarbeidet av:	Marco Wendt v/ØRP	Siv. ing./ geotekniker	
Kontrollert av:			



Fig. 1: Oversikt utsatt område (blå linje: skråning rundt Brinken, lengde ca. 650m)

Sammendrag:

I forbindelse med planlagt utbygging av områdene «Bekkefaret» og «Jessheim Sør» på Jessheim i Ullensaker kommune ønsket Vestre Allergodt Sameie en vurdering av mulige faremomenter ift. ustabile løsmasseskråninger rundt boligfelt «Brinken».

Foreliggende notat gjengir en overordnet vurdering av mulig virkning av anleggsvirksomhet fra utbygging på stabilitets-situasjonen i skråningen basert på tidligere i område utførte grunnundersøkelser samt gjeldende standarder og veiledere.

1

Rådgivende arkitekt og ingeniørfirma
Planlegging, prosjektering, oppmåling og prosjektledelse
Storgata 11A, Pb 26, 2051 Jessheim Tlf 63 94 24 40
Org.nr no 938 182 787 mva Bank 1606.08.07802

Innholdsfortegnelse

1	Orientering	3
2	Situasjon	3
3	Planlagt utbygging	4
4	Vurdering av faremomenter	5
4.1	Deformasjoner som følge av utgravinger	5
4.2	Effekter av peleinstallasjon	7
4.3	Vibrasjoner	7
5	Konklusjon	9
6	Referanser	11

1 Orientering

I forbindelse med planlagt utbygging av områdene «Bekkefaret» og «Jessheim Sør» på Jessheim i Ullensaker kommune ønsket Vestre Allergodt Sameie en vurdering av mulige faremomenter ift. ustabile løsmasseskråninger rundt boligfelt «Brinken».

2 Situasjon

Skråningene rundt Brinken faller med ca. 1:2, stedvis enda brattere, mot reguleringsområdet «Bekkefaret» og «Jessheim Sør». Skråningshøydene er på ca. 7 til 10 m. Korteste avstander fra skråningsfoten til reguleringsgrensene for boligutbygging er ca. 20 til 25 m, jfr. fig. 2.

Løsmassene i skråningene antas å være hovedsakelig havavsatt leire av større mektighet, anslagsvis 30 – 50 m ut i fra på nedsiden utførte grunnundersøkelser, jfr. ref./6/. Det ble ikke utført grunnundersøkelser i eller på toppen av selve skråningene. Det har blitt observert mindre utglidninger i denne samt terrengsetninger på eiendommene øverst. Skråningene er tydelig ustabile/labile. Eksisterende vegetasjon, særlig høye trær, har en positiv effekt på stabiliteten.

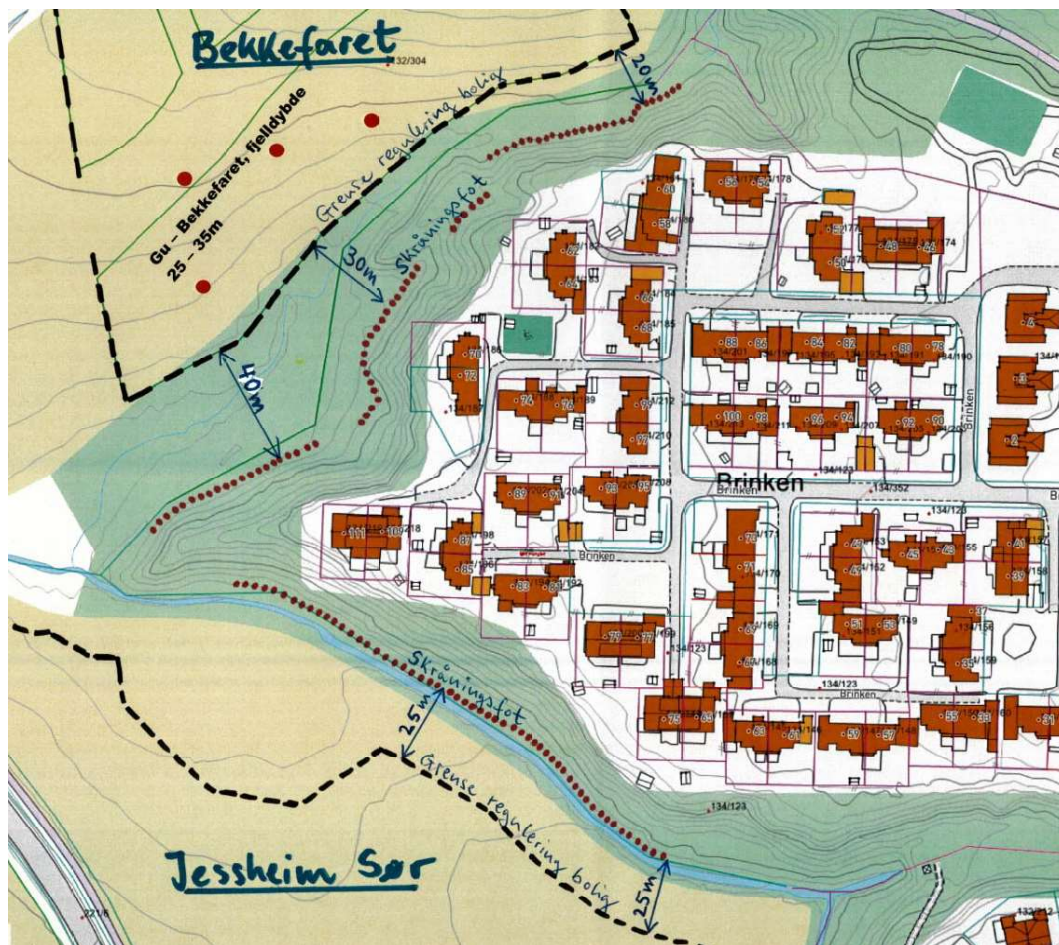


Fig. 2: Oversikt skråning – avstander ml. skråningsfot og bygge-/reguleringsgrense

3 Planlagt utbygging

Områdene i nordvest (Bekkefaret) og sørvest (Jessheim Sør) for Brinken er regulert for utbygging til bl.a. boligformål/blokkbebyggelse. Byggegrensene ligger med avstand på ca. 20 til 40m fra skråningsfot til skråningen nedenfor Brinken, jfr. fig. 2.

Områdene er bl.a. planlagt bebygd med leilighetsblokker med 5 til 7 etasjer over parkeringskjellere. Foreliggende utbyggingsplaner for boligfelt Bekkefaret/Vestbyen, felt B3, legger opp til en utgravingsdybde for p-kjeller på ca. 4,5 til 5m. Tilsvarende forhold forventes for felt B4 som ligger nærmest skråningen.

Størrelsen på planlagte bygg samt forholdsvis dårlig grunnforhold, dvs. grunt liggende bløtere leirmasser med stor mektighet, krever mest sannsynlig at (en del av) bebyggelsen må fundamentert på pelefundamenter.

Utbyggingsplanene impliserer bruk av:

- Rigg til pele- og spuntinstallering med fall- eller vibroodd
- Vibrovals til komprimering av fundamenteringsgrunn og fyllinger
- Stålspunt til sikring av byggegrop

Slik anleggsvirksomhet innebærer at grunnen i området kommer til å bli utsatt for rystelser, vibrasjoner og generelt deformasjoner i grunnen som potensielt kan føre til en svekkelse av den allerede labile løsmasseskråningen nedenfor Brinken. Figurene nedenfor illustrerer dette.

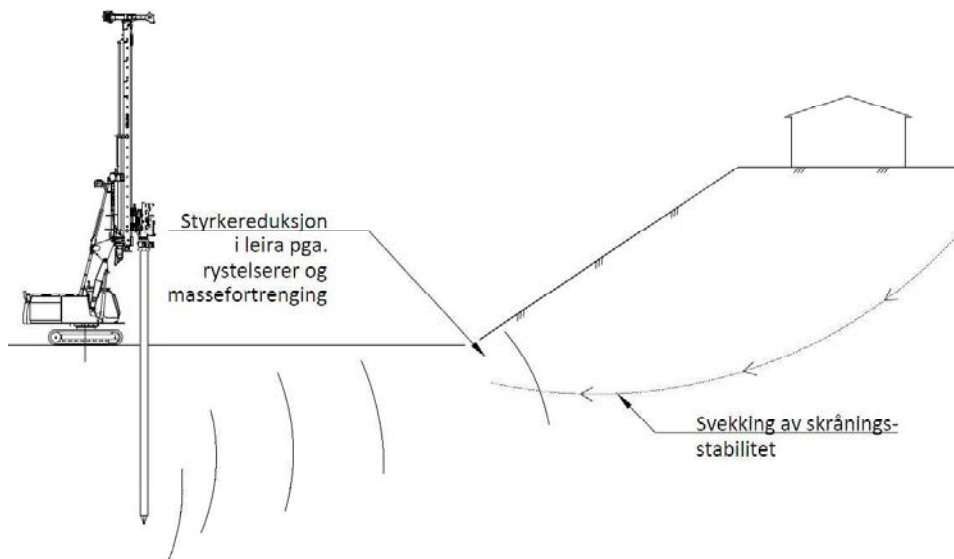


Fig. 3: Svekkning av skråningsstabilitet iflg. peleramming

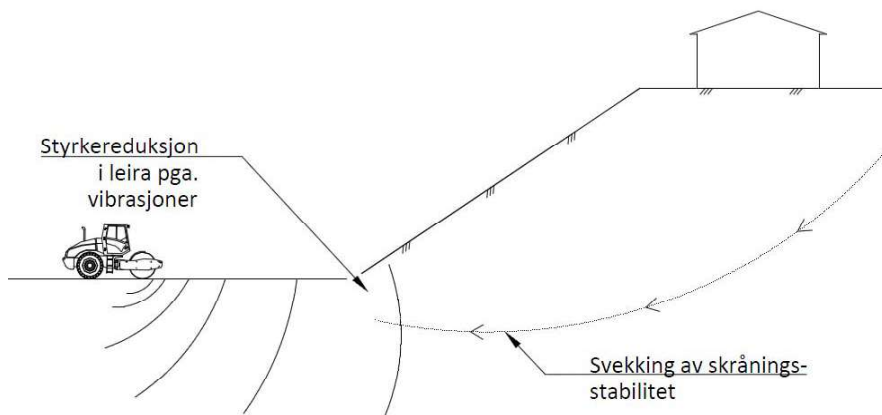


Fig. 4: Sveking av skråningsstabilitet iflg. komprimering

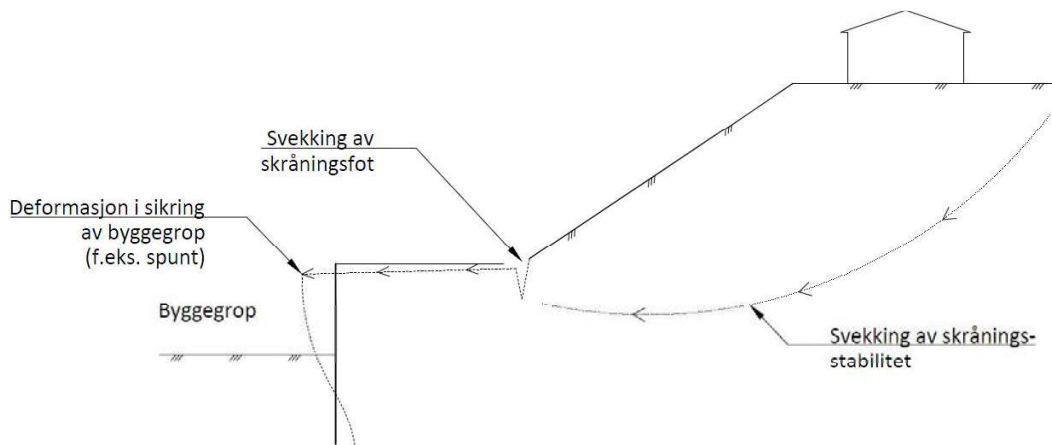


Fig. 5: Sveking av skråningsstabilitet iflg. utgraving

4 Vurdering av faremomenter

4.1 Deformasjoner som følge av utgravinger

Det er en vanlig problemstilling at det kan oppstå skadelige deformasjoner i grunnen bak dypere byggegrøper. Slike deformasjoner kan føre til skader på byggverk hvis disse er fundamentert i kortere avstand til utgravingen samt bløtere leiremasser i grunnen. Dette er et kjent fenomen særlig i urbane, tett bebygde strøk, jfr. ref./4/.

For labile leireskråninger, som i foreliggende tilfelle, kan dypere utgravinger i kortere avstand til skråningsfoten påvirke stabilitet negativt, se fig. 5. Med en antatt maks utgravingsdybde på 5m (tilsvarende 1 kjelleretasje) i de nedenfor Brinken liggende utbyggingsfelt og en antatt kritisk terrengsetning på ca. 1% (5cm) ser en fra diagrammet nedenfor at kritisk avstand «X» ligger på ca.

2 til (i underkant av) 4 ganger *utgravingsdybde «H»*, dvs. ca. 10 til 20m. Avstand fra potensielle kjellerutgravinger til skråningsfoten på Brinken er ca. 20 til 25m, se fig. 2.

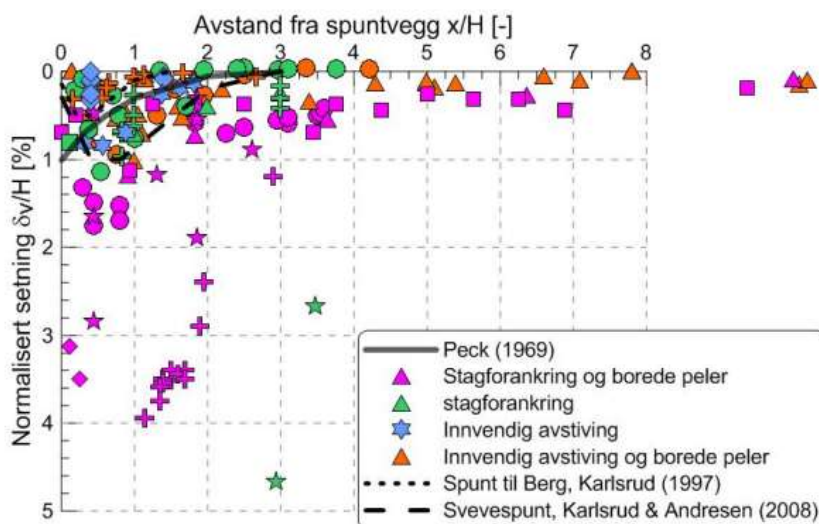


Fig. 6: Målte terrengsetninger iflg. utgravinger sikret med stålspunt i leiregrunn (tatt fra ref./4/)

Vurdert kritisk avstand ligger altså noe under reell avstand mellom skråningsfot og byggegrensene. Om 1% setning kan anses som kritisk må vurderes nærmere. For å forhindre at det oppstår kritiske situasjoner anbefales det at sikring av delene av byggegrope med kortest avstand til skrånningen dimensjoneres med noe høyere sikkerhet enn pålagt i prosjekteringsstandardene. Dette gjelder for både avstivete byggegrop (spunt) og utgravinger som anlegges med graveskråning. I prosjektering av spuntsikring skal det være fokus på å minimere deformasjoner i spunten.



Fig.7: Eksempel på spuntavstivet byggegrop med stagforankring

4.2 Effekter av peleinallasjon

Tunge bygg som skal fundamenteres på leirgrunn med større mektighet blir ofte fundamentert på peler. Pelene kan enten installeres ved boring eller ramming. Spesielt sistnevnte metode medfører en betydelig forstyrrelse av grunnen ved at jordmassene fortrennes sideveis. I leiregrunn vil peleramming fører til at trykket i porevannet i leiremassene økes kraftig og dermed svekke leiras fasthet slik at skråningsstabilitet ved Brinken kan forverres, se fig. 3. Rystelser i grunnen vil kunne forsterke denne effekten.

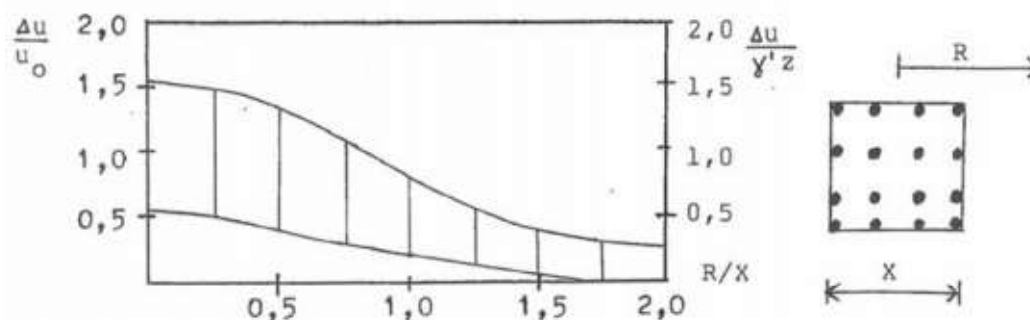


Fig. 8: Effekt av peleramming ift. avstand fra tiltakssted (tatt fra ref./5/)

Effekten vil avtar med økende avstand fra tiltaksområdet. Med en antatt bredde «X» lik 25m på et fundamenteringsareal vil poretrykk « Δu » i leira kunne økes med opptil 25% i avstand «R» opptil 2,0 ganger «X», dvs. opptil 50m målt fra midten av fundamenteringsarealet. Avstand mellom byggegrensene på planlagt utbygging og skråningsfoten er stedvis en god del mindre enn 40m.

Selv om det finnes tiltak for å begrense denne effekten vil vi i utgangspunktet frarådet å utføre fundamenteringen vha. rammete peler for planlagt bebyggelse nedenfor Brinken.

Hvis mulig bør det legges opp til kompensert fundamentering, dvs. kompensering for konstruksjonslaster gjennom avlastning av grunnen slik at planlagte bygg kan fundamenteres grunt/uten peler. Ved prosjektering av kompensert fundamentering kan leiras forbelastning/overkonsolidering utnyttes, jfr. ref./6/.

Hvis kompensert fundamentering ikke lar seg gjennomføre anbefales bruk av borete peler. Installering av pelefundament vha. boring fører ikke til massefortrenging og er dermed mere skånsomt mht. anstrengt stabilitet i skråningene rundt Brinken. For utspyling av jordmassene under installasjon av pelene må det brukes vann og ikke luft. Et viktig kontrollpunkt under pelearbeidene må være at mengde av utspylte jordmassene ikke skal være større enn volumet av installert pel. Dette for å forhindre hulrom i grunnen som potensielt kan føre til store deformasjoner i overliggende terreng.

4.3 Vibrasjoner

Typiske kilder til vibrasjoner fra anleggsvirksomhet er peleramming, sprengning, spuntdriving med vibrolodd og komprimering av fyllmasser/naturlig grunn vha. vibrasjonsvals eller vibroplate.

Vibrasjoner fra tungt komprimeringsutstyr og vibrolodd ifm. neddriving av spuntprofiler for sikring av byggegrøp vil kunne øke poretrykk i leiremasser ved at disse utsettes for rystelser med opptil flere tusen lastsykler. Slikt utstyr opererer som regel ved frekvenser som ligger nær resonansfrekvensene for leiregrunn og kan dermed forårsake bevegelser i grunnen som overskrider kritiske terskelverdier

og fører til en svekking av styrke i leiremassene. Stabilitet i skråningen ved Brinken kan forverres som følge av slikt anleggsvirksomhet.

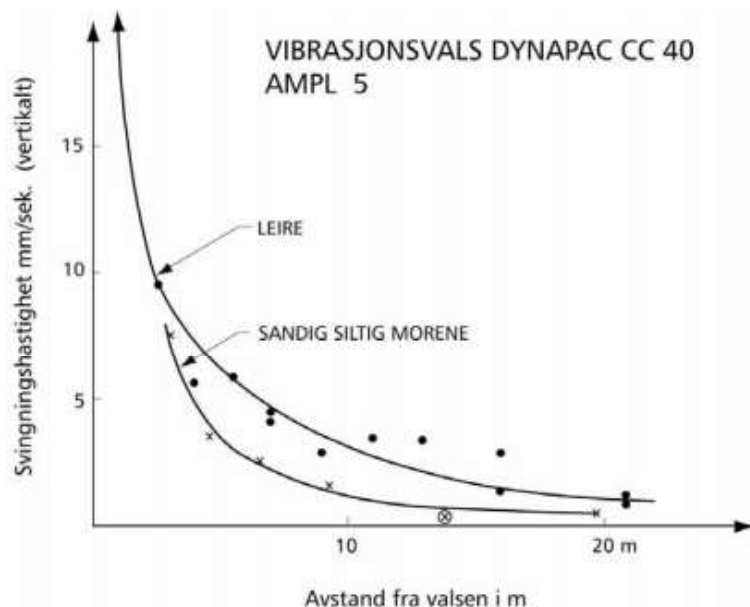


Fig. 9: Vibrasjoner fra vibrovals ift. avstand fra tiltaksstedet (tatt fra ref./2/)

I ref./3/ er det angitt en anbefalt terskelverdi for maks tillatt svingningshastighet på 10mm/s (uveid toppverdi) ved bløt leiregrunn for å unngå at det oppstår kritiske deformasjoner og høy poretrykk i grunnen. Ref./3/ anbefaler installering av bevegelsesmålere på bakken ved utsatte områder for å overvåke svingningshastigheter under anleggsarbeidene.

Som en ser fra fig. 7 (eksempel på hyppig brukt utstyr) er det lite sannsynlighet for at terskelverdien på 10mm/s overskrides hvis avstand fra vibrasjonskilde/vibrovals er mer enn 10m. Influensområdet er avhengig av type utstyr som brukes samt formål (frekvensområdet, amplitude, antall lastsykler). For vibrolodd til neddriving av spunt angir ref./3/ svingningshastigheter i grunnen på godt under 10mm/s på i underkant av 10m avstand fra vibrasjonskilden.

Mht. avstand til reguleringsgrensene på planlagt utbygging på minimum 20m er det mindre sannsynlig at vibrasjoner fra oven beskrevet anleggsvirksomhet påvirker skråningsstabilitet nevneverdig. Men dette vil selvfølgelig være avhengig av lokale forhold samt type anleggsmaskiner som brukes og bør avklares med prosjekterende og entreprenør for respektiv tiltak.

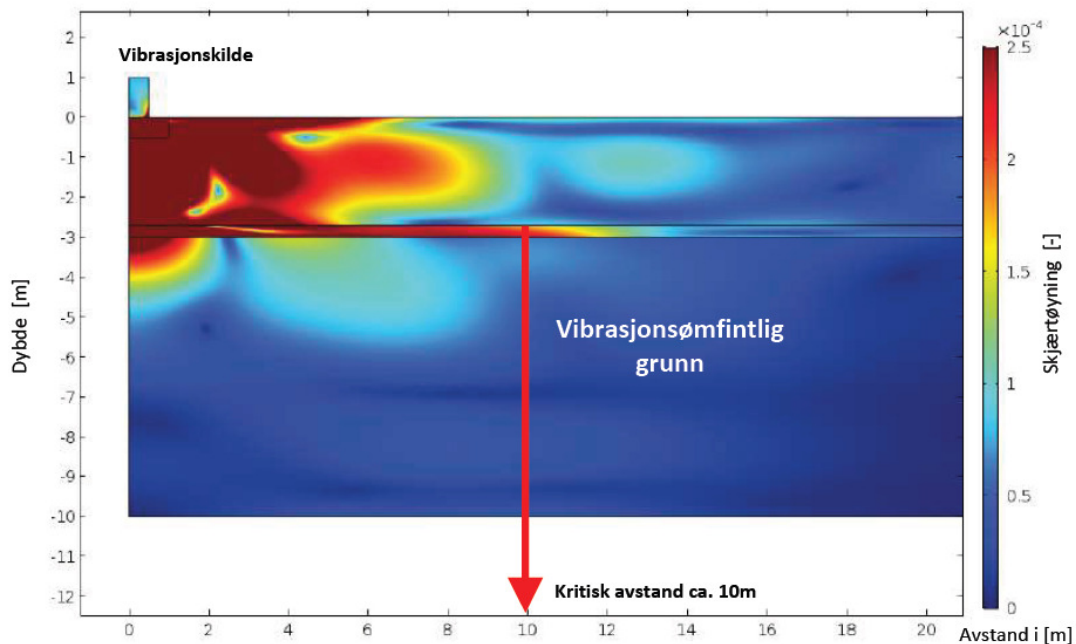


Fig. 10: Beregning av utbredelse av rystelser fra tung vibrovals på vibrasjonsømfintlig grunn (tatt fra ref./NIFS/)

En mulig påvirkning på skråningen kan overvåkes vha. rystelsesmålingene på de mest utsatte stedene på nedsiden skråningene. Målte svingningshastigheter sammenlignes da med terskelverdien under anleggsarbeidene. Entreprenørene/prosjekterende kan også utføre en sjekk av kritiske skjærtøyninger i grunnen ift. type utstyr som ønskes brukt. En slik kontroll kan utføres vha. metoden som beskrevet i ref./2/ kap. 17.6.16.

5 Konklusjon

Stabiliteten i skråningen nedenfor boligfelt «Brinken» kan teoretisk ytterligere svekkes av fremtidig anleggsvirksomhet. Pga. forholdsvis stor avstand ml. planlagt utbygging/ reguleringsgrense for bolig og skråningsfoten forventes mulig påvirkning å være begrenset.

Med hensyn til den allerede anstrengte stabilitetssituasjonen i skråningen anbefales det likevel å overvåke en mulig reaksjon i grunnen på belastning fra anleggsvirksomhet vha. måling av poretrykk i grunnen samt rystelsesmålinger på representative/ kritiske steder langs skråningen, jfr. fig. under.

Instrumentering ved skråningsfoten bør prosjekteres av geoteknikere som er engasjerte i utbyggingsprosjektene ved Bekkefaret og Jessheim Sør. Det bør også utarbeides et kontrollopplegg med rutiner og kritiske terskelverdier før anleggsarbeidene settes i gang. Kontrollopplegget må følges opp under anleggsarbeidene.

I forbindelse med planlegging og utførelse av fundamentering, utgraving av byggegrop og komprimeringsarbeider bør det være fokus på bruk av skånsomme metoder og utstyr som gir mindre fare for negativ påvirkning (f.eks. borete peler istf. ramming, mindre tungt komprimeringsutstyr, tilpasning av frekvenser og amplituder av vibrasjonsutstyr til stedlige grunnforhold, prosjektering av utgravinger med noe høyere sikkerhet enn påkrevd).

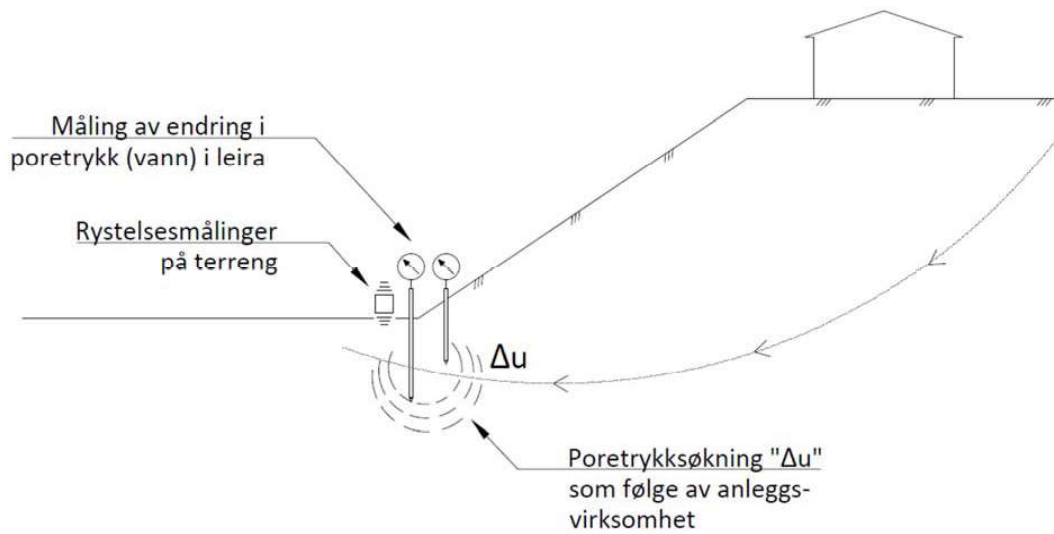


Fig. 11: Instrumentering av skråningsfot for overvåking under anleggsarbeidene (prinsippskisse)

Sign

Marco Wendt

Senior Siv.ing. geoteknikk

Geoteknisk rådgiver

mw@orp.no

45 86 29 50

Øvre Romerike Prosjektering as

6 Referanser

- /1/ NS 8141-3:2014, standard: «Vibrasjoner og støt - Veiledende grenseverdier for bygge- og anleggsvirksomhet, bergverk og trafikk - Del 3: Virkning av vibrasjoner fra sprengning på utløsning av skred i kvikkleire» (04/2014).
- /2/ Statens vegvesen, veiledning: «Geoteknikk i vegbygging – kap. 17: Rystelser og mulige skader» (2018).
- /3/ NIFS, Naturfareprosjekt: Delprosjekt 6 Kvikkleire, rapport 16-2016: «Dynamiske påkjenninger og skredfare» (2016).
- /4/ Begrens skade, rapport, delrapport nr. 1 + 2.4: «Vurdering av skader og deformasjoner knyttet til utførelse av stagforankring og borede peler i byggegrop» (24.9.2015).
- /5/ Begrens skade, rapport, delrapport nr. 3.3: «Effekter av rammede peler i leire - Litteraturstudie og erfaringsrapport» (12.05.2015).
- /6/ ØRP, geoteknisk rapport 229.17y: «Bekkefare 132/275 Ullensaker – Geotekniske grunnundersøkelser og vurderinger» (17.3.2018).



Brinken 111, 2050 Jessheim,
IF-Bolig/Craw 4268717



Setningsmåling Brinken 111, 2050 Jessheim

Denne rapporten dokumenterer utført arbeid - planlegging og innmåling med nivelleringskikkert samt kvalitetssikring av innsamlet data. Alt av arbeid er utført i henhold til gjeldende standarder.

Rapporten er skrevet av ingeniør Michal Kowalski i OMS Oppmåling AS

OMS Oppmåling AS
Lierstranda 82
3400 Lier

Mobil 93 28 14 63
Tlf :
Fax :

Bank konto :
Foretaksnr. : 985 155 097 MVA
Email :

oms@oms.as



1. GENERELL INFORMASJON OPPDRAGSGIVER: Amundsen Takst As
2. OPPDRAGSTAKER: OMS Oppmåling AS.
3. STED: Brinken 111, 2050 Jessheim
4. GEODETISKE REFERANSER Euref 89 UTM 32, NN2000
5. JOBBESKRIVELSE

I forbindelse med mistanke om setningskader på hus og terreng på en enebolig har det blitt iverksatt tiltak for å dokumentere skader og setninger. Det er blitt utført setningsmålinger i en periode på 8 måneder, fra august 2020 til april 2021. Dette for å avdekke om hus og terreng setter seg. Til innmåling av setningsboltene/punktene blir det benyttet: - Nivelleringskikkert Trimble S6 Robotic. Det er etablert kontrollpunkter som utgangspunkt utenfor området hvor høyden har vært sjekket og kontrollmålt før hver innmåling.

6. RESULTATER

Detaljerte måleresultater er vedlagt rapporten.

Utførte målinger er gjort i perioden 23.08.2020 og 08.04.2021

Det har i løpet av måleperioden vært variasjoner i terrenget på gårdsplassen og det er ikke utenkelig at dette kommer til å synke videre. (vedlagt bilde terreng og terreng2)

Måleresultatene på boltene som er festet på hus ser ut til å holde seg stabilt.

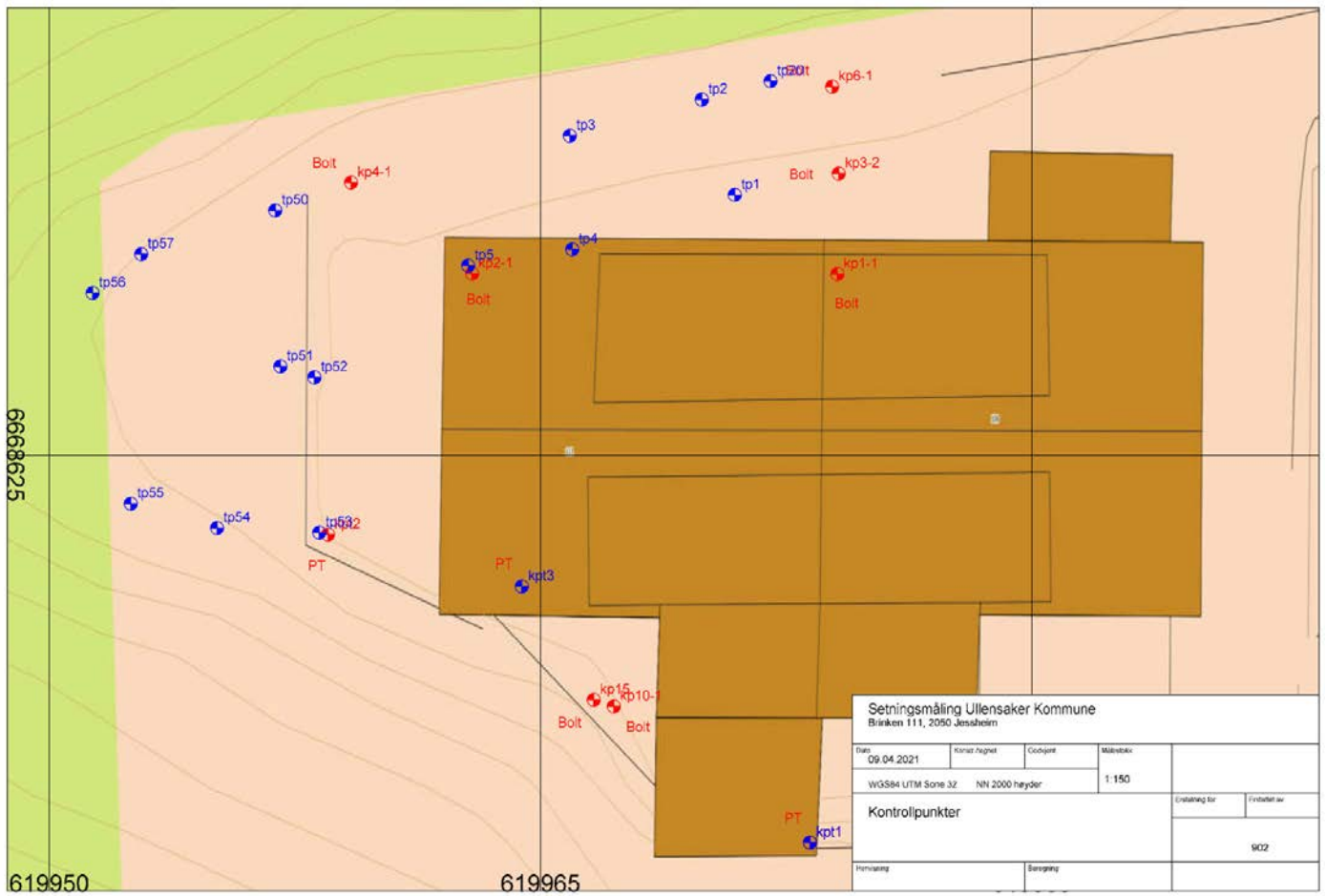
Trapp på sørsiden samt søyler for terrassen synker sammen med resten av terrenget. (vedlagt bilde trapp og trapp2)

7. VEDLEGG

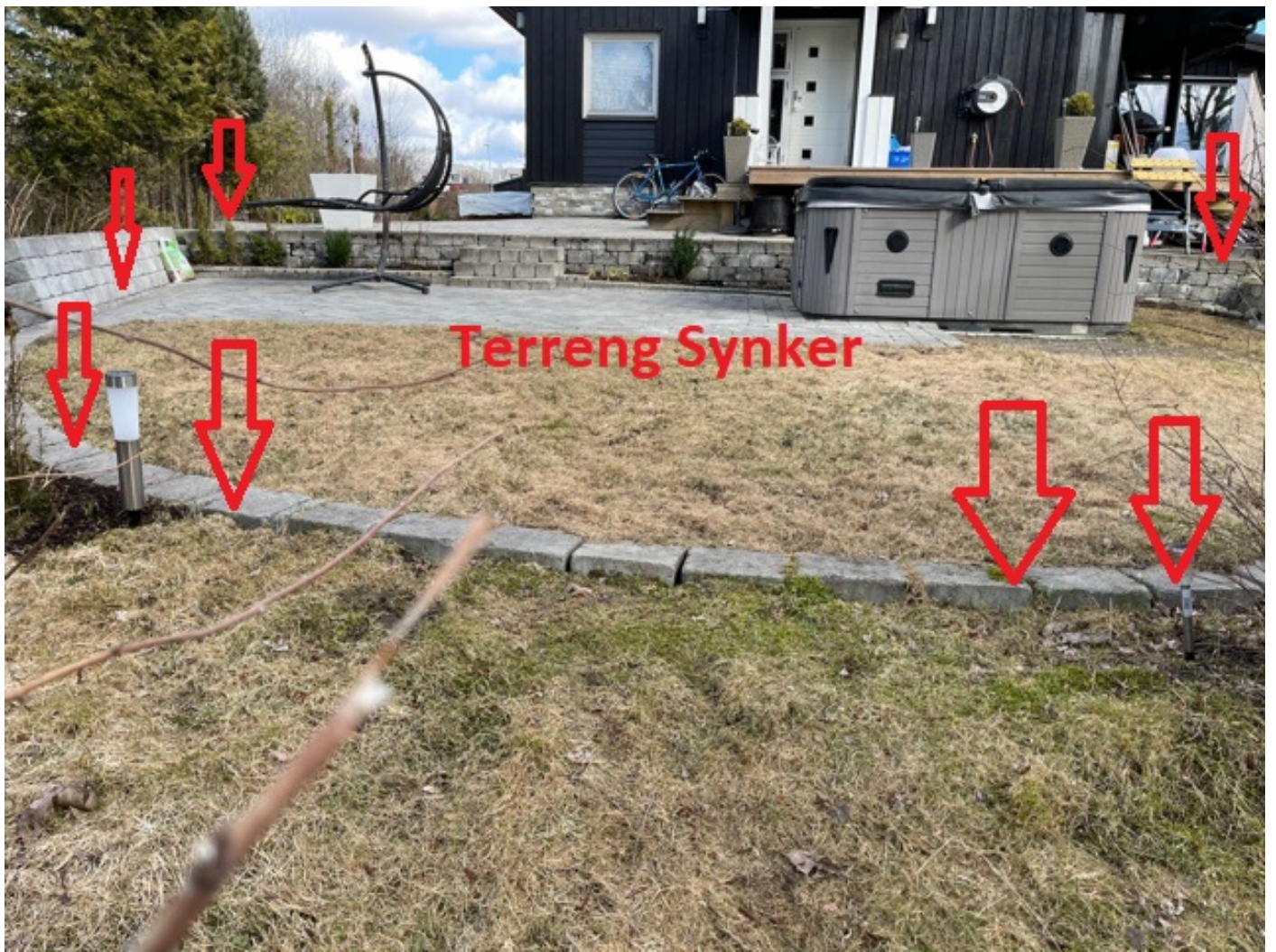
Rapport Excel Brinken111

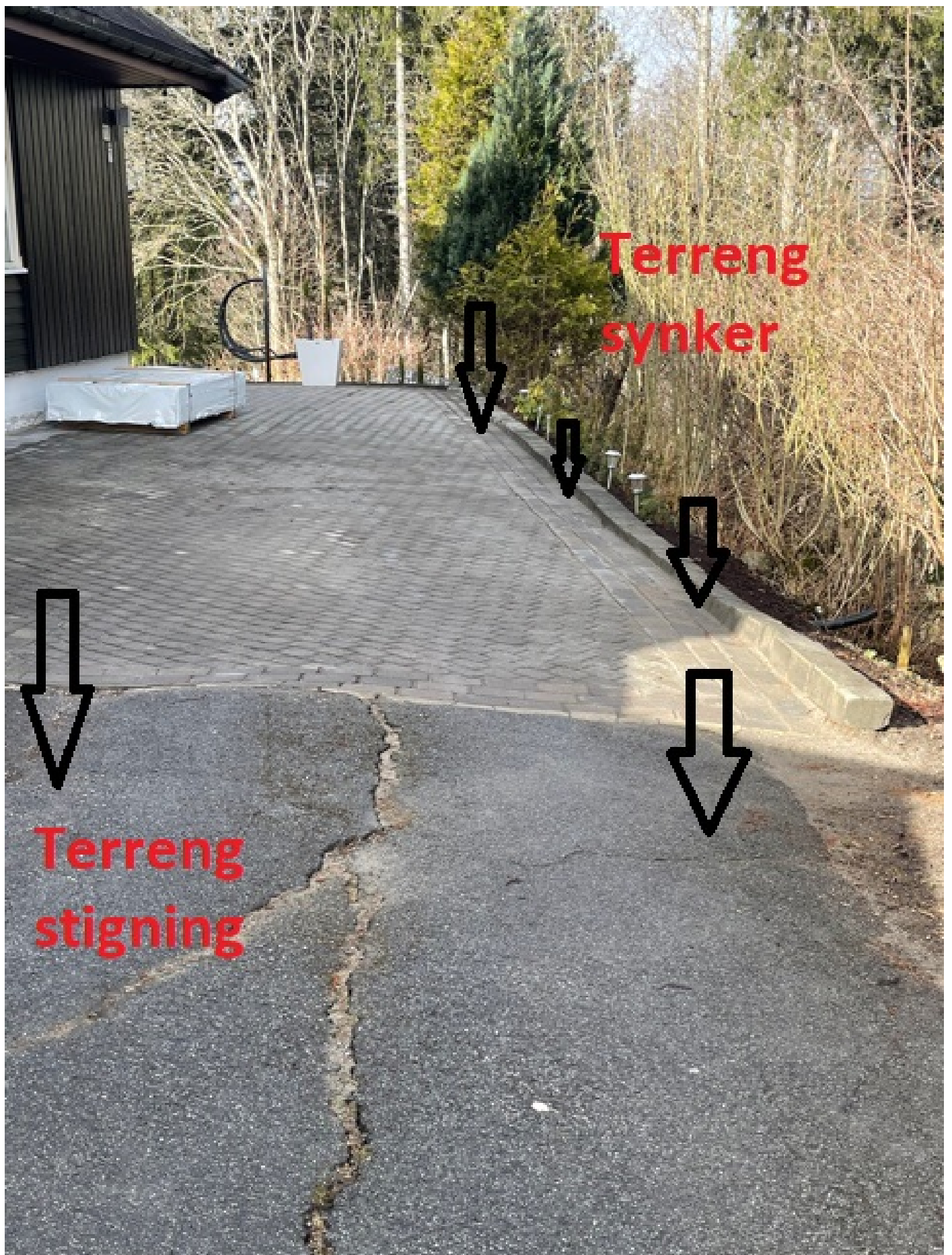
Oversikt PDF BrinkenKontroll

Bilder Terreng, terreng2, trapp, trapp2, søyle









**Terreng
synker**

**Terreng
stigning**





Reklamasjonsrapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	4268717
Oppdragsgiver	Crawford - IF- Boligkjøperforsikring
Forsikringsselskap / Saksbehandler	Crawford - IF- Boligkjøperforsikring v/Jørgen Urbye
Kunde / Forsikringstaker	██████████
Skadestedets adresse	Brinken 111 2050 Jessheim
Matrikkel	Gnr. 134 / Bnr. 219 i Ullensaker kommune
Selger	Anne-Kjersti Staveteig
Megler	████████████████████
Kontaktperson	██████████
Overtakelse	Desember 2019
Skadedato	Etter overtakelse
Besiktigelsesdato	28.04.2021
Befaring	Ved befaring ble de påpekte forhold inspisert, kontrollert og vurdert slik det fremsto på befaringdagen. Elvira Kablar påpekte og redegjorde for hvordan de påpekte forhold ble oppdaget og hvordan oppleves.



Personer til stede			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
██████████	Eier / kjøper		
Ektefelle			
Rolf Erling Eidsvold	Takstmann		
Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	m ²	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Tomannsbolig	204	1969	Tilbygget 1984

Bakgrunn

██████████ som kjøpte eiendommen Brinken 111, 2050 Jessheim, har fremmet reklamasjon overfor selger i forbindelse med anførte feil/skader/avvik som er avdekket i/ved eiendommen. Kjøper er i dette dokumentet betegnet som eier.

Mandat

OBRON Sørøst AS v/ Rolf Erling Eidsvold ble rekvirert til å foreta en teknisk og økonomisk uavhengig vurdering av de påberopte forhold. Avklare fakta omkring forholdene, vurdere skadeårsak og alternative løsningsmetoder og kostnader knyttet til dette.

Grunnlag

Observasjoner og målinger ved befaring, dokumentasjon og eiers forklaring.

Mottatt dokumentasjon:

- Salgsprospekt fra DnB Eiendom avd Jessheim som fulgte salget.
- Egenerklæring fra selger datert 28.07.2019
- Tilstandsrapport bolig fra takstmann Stein Børge Willye Olsen datert 29.07.2019.
- Kjøpekontrakt og Overtakelsesprotokoll
- Geoteknisk notat fra ØRP Øvre Romerike Prosjektering datert 26.07.2019
- Målinger utført av OMS Oppmåling AS datert 24.08.20, 16.10.20, 08.04.21 og 08.10.21

Øvrig informasjon om objektet

Halvpert av vertikaldelt tomannsbolig over tre plan, underetasje, 1. etasje og 2. etasje oppført / ferdigstilt 1969 beliggende på Brinken i Jessheim i Ullensaker kommune.

Bygget er oppført med såle og gulv på grunn av betong.

Yttervegger under / mot terreng av betong. Over grunnmur yttervegger av trekonstruksjoner med utvendig trepanel. Etasjeskiller av trebjelkelag.

Saltak konstruksjon i tre med undertak av rupanel utført som luftet kaldtloft. Takoppløft. Tekket med asfaltshingel.

Det er opplyst utført flere oppdateringer siste år, bl.a. tak/overbygg terrasse i sør og og delvis fornyet takteking i 2005. Noe nye vinduer i 2012 og nytt dekke terrasse mot sør i 2015. Yttervegg mot syd etterisolert og fornyet samt nytt dekke terrasse mot vest i 2019. Samt noe innvendig oppussing.

Boligen er på totalt 204 m² BRA og 193 m² P-Rom.

Selger har eid og bodd i boligen siden 2002 og frem til salg, dvs ca. 17 år.

Påpekte og vurderte forhold i henhold til mandat

Eier har påpekt bl.a. følgende forhold som er vurdert;

1. Setninger og bevegelser i grunnen

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til oppdragsgiver eller andre aktører i eiendomsbransjen. Takstbransjens etiske regelverk ligger til grunn i en slik uavhengig vurdering.

Rapporten er bygget opp på basis av Norsk Takst og INSPEKTA sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne KS-rutiner.

Der det i rapporten er utført kalkulerte priser er benyttet en timepris på kr. 600,- eks. mva / 750,- inkl. mva. Rapporten er basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger hvis ikke annet er spesifikt benevnt i rapporten. Kunden/revkivrenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Kompetanse / bakgrunn;

Rolf Erling Eidsvold har bakgrunn som Bygningsingeniør BSc, Bedriftsøkonom BI og Eiendomsrådgiver UIS. Innehar kompetanse og autorisasjoner / godkjennelser innenfor generell taksering, verdi, tilstandsvurdering av byggverk, skade, skjønn og reklamasjoner.

Rolf Erling Eidsvold har over 37 års erfaring med bygg, bygningsinspeksjoner og tilstandsvurderinger av bygg, samt over 28 års erfaring med skadetaksering, skadehåndtering og skadeoppgjørprosesser.

Over 20 års erfaring med verdifastsettelse og verditaksering bolig og mindre næringseiendom, erfaring med ansvar for krav til kompetanse og opplæring av utførende takstmenn.

Har meget god kunnskap om lover og forskrifter, regelverk og bransjenormer, spesielt relatert til skadeforsikring, eierskiftesaker og avhendingsloven.

Rolf Erling Eidsvold er medlem av Norsk Takst og Partner i INSPEKTA, en allianse for ingeniører, takstmenn og bygningsinspektører.

OBRON Sørøst AS er et foretak i OBRON Gruppen.

OBRON Gruppen består av selskaper med spisskompetanse innenfor kontroll av bolig og næringsbygg alle fagområder og tiltaksklasser, takseringstjenester og eiendomsrådgivning.

OBRON Gruppen har kompetanse og erfaring innenfor geoteknikk, konstruksjonssikkerhet, brannsikkerhet, bygningsfysikk, kostnadsberegninger og usikkerhetsanalyser, bygningsinspeksjoner, skadetaksering, skjønn, byggeledelse, reklamasjoner, verditaksering bolig og næring samt eiendomsrådgivning og konsulenttjenester innenfor bygg og eiendom.

OBRON Gruppen har pr. i dag kontorer på Skjetten, Sørum, Bærum, Larvik, Kristiansand, Hamar, Kristiansund / Tustna og Trondheim.

Vurdering av bygninger og byggverk generelt

Byggverk vurderes alltid etter de lover og forskrifter som gjaldt på det tidspunkt bygget ble søkt og godkjent og den byggeskikk som var vanlig på det tidspunktet bygget ble oppført.

Hvis det er utført søknadspålagt tiltak etter byggeår, vurderes de deler av bygget tiltaket omfatter ut i de lover og forskrifter som gjaldt på det tidspunkt dette tiltaket ble søkt og godkjent og den byggeskikk som var vanlig på det tidspunktet dette tiltaket ble utført.

Andre ikke søknadspålagte tiltak som er utført på byggverk vurderes ut ifra byggeskikk og krav til fagmessig utførelse som gjaldt for denne type arbeider når arbeidene ble utført.

Det vil normal alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Betegnet som normal bruksslitasje. Denne type avvik vil sjelden bli kommentert eller vurdert.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter/regler som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Levetidsbetraktninger – tiden bygningsdelen normalt tilfredsstillt tiltenkt funksjonskrav;

I vurderingene refereres det til en tabell for intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, utgitt 2017.

Relevante deler av tabellen kan fremkomme i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler.

Normal levetid / brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid, avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn.

Vurderingen er videre utført på bakgrunn av det referansenivå som normalt bør kunne forventes av den aktuelle bygningsdelens oppføringstidspunkt.

Referansenivå

Ifølge opplysninger i matrikkelen ble bygget ferdigstilt og ferdigattest ustedet i 1969.
Eiendommen er registrert etablert 19.09.1968.
Boligen er solgt med opplyst byggeår 1969.

Antatt ut i fra byggeår at boligen er godkjent og igangsatt sent 1968 / tidlig 1969.

På det tidspunkt var gjeldende bygningslov Bygningsloven av 18. juni 1965 og byggeforskrifter av 1949 med endring 1967

Referansenivå bygget;

Referansenivå bygget er bygningsloven av 1965 og byggeforskrifter av 1949.

Tiltak etter byggeår;

Tilbygg med rammetillatelse og igangsettingstillatelse (IG) datert 14.05.1984.
Gjelder tilbygg på 88 m² BRA. Opplyst at gjelder 2. etasje deler av stue i 1. etg. og underetasje.
På det tidspunkt var gjeldende bygningslov Bygningsloven av 18. juni 1965 og byggeforskrifter av 1. august 1969.
Det foreligger også en ferdigattest vedr. underetasjedatert 1978, ukjent hva dette gjelder.

Referansenivå dette tiltaket blir således Bygningsloven av 1965 og Byggeforskrift 1969.

Andre tiltak etter byggeår.

Ingen andre tiltak utført som vurderes å utgjøre søknadspliktige tiltak.

Det fremgår og er opplyst utført flere tiltak på 2000-tallet som bl.a. takoverbygg terrasse, etterisolering del av yttervegger, fornye enkelte vinduer etc. Dette er tiltak som vurderes å utgjøre vedlikehold og reparasjoner. Reparasjon / vedlikehold er arbeider som normalt utgjør ikke søknadspliktig tiltak og utløser ikke krav til gjeldende lov- og forskriftskrav ut over kvaliteten på selve arbeidet som utføres.

Likevel gjelder for et hvert tiltak på det tidspunkt arbeidene blir / ble utført bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-5. Tekniske krav, § 29-6. Tekniske installasjoner og anlegg og § 29-7. Krav til produkter til byggverk. Samt § 31-2. Tiltak på eksisterende byggverk. Tilsvarende i tidligere Pbl 1985 /1997 §§ 87 og 89.

Krav til utførelse;

Beskrivelser i Veiledning til byggteknisk forskrift ;

I innledningen til Veiledningen til byggteknisk forskrift (TEK) utgitt av Direktoratet for byggkvalitet (Dibk) sies følgende;
Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK) trekker opp grensen for det minimum av egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge. Denne veiledningen forklarer forskriftens krav, utdyper innholdet i dem og gir føringer for hvordan kravene kan etterkommes i praksis. Veiledningen inneholder også en del råd om hvordan bygninger kan bli bedre enn minimum. Norsk Standard og SINTEF Byggforsks anvisninger er gode verktøy for å lage byggverk. Derfor lenker vi til dem under de enkelte paragrafer.

Anbefalte løsninger til utførelse som tilfredsstillers forskriftenes funksjonskrav for de påpekte forhold finnes i bl.sa. SINTEF Byggforsk Kunnskapsserien hvor preaksepterte løsninger for utførelse er beskrevet, samt i de ulike produkters og leverandørers legge- og monteringsanvisninger.

Toleransekrav for prosjektet finnes i kontrakt for utførelse, hvis slikt forefinnes.
Det legges til grunn normale toleransekrav for utførelse er gjeldende.

Planskisse



Viser boligen hovedplan, 1. etasje.

VURDERINGER REKLAMERT FORHOLD

Setninger / bevegelser i grunnen.

Beskrivelse

Etter overtakelse startet eier med oppussing av boligen.

Eier ble etter hver klar over og gjort kjent med via naboer overtakelse geoteknisk rapport bestilt av sameiet ifbm pågående utbygging i området. Eier meldte i fra til megler umiddelbart når ble gjort kjent med denne.

Rapport fra ØRP-Øvre Romerike Prosjektering AS til Vestre Allergodt Sameie datert 26.07.2019.

Boligen ligger på del av boligområdet Brinken som er plassert på en høyderugg med løsmasseskråning ned på tre sider ut for boligen.

Planert / oppfylt internvei langs fasade mot nord frem til inngang og ut mot platå hvor terrasser mot vest.

Terreng skråner ned fra det nivå hvor boligen er plassert både mot nord, vest og sør.

Det pågår to store utbygningsprosjekter i tilgrensende område, både mot nord-vest og mot sør-vest.

Følgende fremgår av rapport fra ØRP;

Skråningene rundt Brinken faller med ca. 1:2, stedvis enda brattere, mot reguleringsområdet

«Bekkefaret» og «Jessheim Sør». Skråningshøydene er på ca. 7 til 10 m. Korteste avstander fra skråningsfoten til reguleringsgrensene for boligutbygging er ca. 20 til 25 m.

Løsmassene i skråningene antas å være hovedsakelig havavsatt leire av større mektighet, anslagsvis 30 – 50 m ut i fra på nedsiden utførte grunnundersøkelser.

Rapport og undersøkelser utført av ØRP gjelder vurdering av mulige fare- og risikomomenter ift. løsmasseskråninger rundt boligfeltet ved anleggsvirksomhet ved utbygging av de to områdene "Bekkefaret" i Nord-vest og Jessheim Sør" i Sør-vest.

Rapporten konkluderer med at pga avstand til de pågående og planlagte utbyggingsområder forventes mulig påvirkning å være begrenset. Likevel anbefaler de, på bakgrunn av det de vurderer som en anstrengt stabilitetssituasjon i skråningen, at området overvåkes og følges opp i anleggsperioden.

Det er ikke kjent om sameiet har rekvirert ytterligere oppfølging og målinger fra ØRP.

Det er i tillegg rekvirert og utført setningsmålinger for Brinken 111 av firma OMS Oppmåling AS.

Målinger er utført i perioden 23.08.2020 til 08.10.2021.

Målt 24.08.20, 16.10.20, 08.04.21 og 08.10.21.

Målinger som viser områder ved boligen med pågående setninger og områder med noe både noe variasjoner i terrenget (bevegelser begge veier). Bolter festet i selve boligen fremstår stabil.

Bevegelsene som er målt gjelder massene rundt og inn mot boligen.

Viser til vedlegg oppsummering setningsmålinger og karet som viser hvor målepunktene er plassert.

Undertegnede var på befaring av boligen 28.04.2021.

Eier kunne fortelle at hun har vært i kontakt med utbygger av Jessheim Sør (Bunde Bygg) flere ganger.

Eier ba om at rystelsesmålinger ble foretatt. Rystelsesmåler skal ha blitt montert på bolig i begynnelsen av mars 2020.

Ble stående frem til sommeren 2020 da den ble demontert. Eier fikk ingen begrunnelse for hvorfor fjernet og har heller ikke fått fremvist noen måleresultater tross flere etterspøringer og purringer på dette.

Eier merket etter en tid sprekker i boligen og stoppet oppussingsarbeidene som følge av dette.

Betydelig oppussing utført, men stoppet og gjenstår bl.a. oppussing av bad stoppet, vinduer kjøpt inn ikke montert og garderober ikke byttet.

Eier opplever pågående bevegelser i bygget og tomten og føler usikkerhet i forhold til stabilitet for både tomt og bolig.

Vurdering

Ved befaring ble det foretatt en gjennomgang og inspeksjon av boligen innvendig og utvendig, samt terrasser, trapper i terreng og terreng rundt / ved boligen.

Ved befaring kunne utvendig konstateres synlig setninger i ytterkant internvei frem mot inngang (mot nord). Ved terrasser ut for inngang, hvor belegningsstein og nivåforskjeller, kunne sees ujevnheter, sprekker og brystninger med tydelige skjevheter.

Terreng ut for terrasser mot sør og sør-vest kunne sees at jordmasser har sklidd ut og ned.

Her har beplantning i skråning en betydelig effekt for å bistå at massene bindes og en stabilisering av skråningen.

Det kunne for trapper i terreng ut for terrasser laveste plan tydelig sees at disse har beveget seg både ved topp og ved bunn. Søylor for terrasser kunne sees tydelige skjevheter.

Utvendig kunne observeres mange symptomer på at det har vært bevegelser og endringer i massene i skråning og på platåer.

Se bilder bak i rapporten.

Observasjoner for tomten og terreng harmonerer med målinger foretatt av OMS Oppmåling AS.

Innvendig kunne observeres en del sprekker i overganger i 2. etg. og 1. etg.

I 2. etg. kunne observeres skjeve dører og dører som "subber" i gulvbord.

I underetasje kunne i rom under terrasse måles skjevhet i gulv ut mot ytterdør. En skjevhet eier opplever at har forverret seg merkbart i tiden etter overtakelse.

Utførte målinger som viser pågående setninger flere steder på tomten, sammen med de geotekniske undersøkelser og vurderinger som fremkommer i rapport fra ØRP vedr. stabilitetssituasjonen i skråningen, gir grunn til bekymring.

Mye av anleggsvirksomheten på de nærliggende reguleringsområdene er allerede utført.

Når anleggsvirksomheten knyttet til den pågående utbygging av reguleringsområdene «Bekkefaret» og «Jessheim Sør» er ferdigstilt vil det være behov for ytterligere kartlegging og geotekniske vurderinger av situasjonen og evt. behov for tiltak.

Det er flere eiendommer enn den vurderte i sameiet som er berørt av forholdet.

Det vurderes derfor som naturlig at sameiet tar tak i situasjonen og rekvirerer ytterligere undersøkelser og målinger med sikte på utredning av behov for tiltak i grunnen for området.

Det bør også gjøres ytterligere henvendelser til utbygger, både hva gjelder resultater av rystelsesmålinger foretatt i 2020 for den vurderte eiendommen, samt innsyn i deres prosjektering og kontroll vedr. sikring av grunn. Ansvarsforhold må avklares.

Det er gitt opplysninger i salgsdokumentasjonen om at sameiet har engasjert geolog (ØRP) til vurdering av risiko og faremomenter ift utbygging av reguleringsområdene "Bekkefaret" og "Jessheim Sør".

Det var ikke gitt opplysninger om mandatet for denne rapporten og ikke innholdet i rapporten.

Eier ble ikke fremlagt selve rapporten fra ØRP, som er datert 2 dager før egenerklæring og tilstandsrapport er datert.

Dog ukjent når rapporten er mottatt sameiets styre og når den er bekjentgjort for alle i sameiet, men det antas at dette er gjort før kjøpekontrakt undertegnet 17.10.2019.

Dokumentet er ikke nevnt under pkt. 13. Bilag i kjøpekontrakten.

Terrengforhold vurderes som synlig den snøfrie delen av året.

Målinger av setninger utført etter overtakelse støtter opp om det forhold at det er pågående endringer i grunnen og løsmassene rundt boligen. Slike endringer vil ikke kunne sees ved en visning.

Det vurderes som høyst sannsynlig at grunnen og løsmassene har endret seg etter overtakelse.

Opplysninger gitt i salgsdokumentasjonen

Egenerklæring:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Sprekk i parket stue. Liten skjevhet i furugulv kjeller. Sprekk i mur i front av terrassen, ved Jacuzzi.

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det skal bygges nye boliger og næringslokaler på myrene nord og sør for eiendommen. Det er avsatt rikelig avstand mellom bygningsmasse og friområdet rundt eiendommen. Sameiet har engasjert geolog i forbindelse med dette.

Tilstandsrapport bolig:

Grunn og fundamenter - Tomannsbolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	En plasstøpt såle av betong som antas fundamentert til faste masser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av tilfarergulv på betong er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke observert noen tegn til større planavvik/skjevheter eller setninger på befaringstidspunktet.	FG: 1 <input type="checkbox"/>

Grunnmur - Tomannsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

Beskrivelse:	En ring-/grunnmur av betong hvor deler av denne utgjør synlig del av grunnmur i underetasjen.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er utlektede vegger under bakkenivå, hvor det antas brukt en fuktsperre av plast og hvor det vil være fare for kondens-/fuktskader på baksiden av utlektet overflate (dette vurderes p.t. som en risiko-konstruksjon). Her kan det heller ikke påvises eventuelle sprekker i grunnmuren bak det utlektede panelet. Det ble registrert noe avflassing av maling på grunnmuren ellers ingen tegn til- eller synlige større setninger.	FG: 1 <input type="checkbox"/>

Prospekt fra meglere:

Sammendrag egenerklæring;

Det skal bygges nye boliger og næringslokaler på myrene nord og sør for eiendommen. Det er avsatt rikelig avstand mellom bygningsmasse og friområdet rundt eiendommen. Sameiet har engasjert geolog i forbindelse med dette. (konferer med meglere for ytterligere informasjon)

Bilder av situasjonen



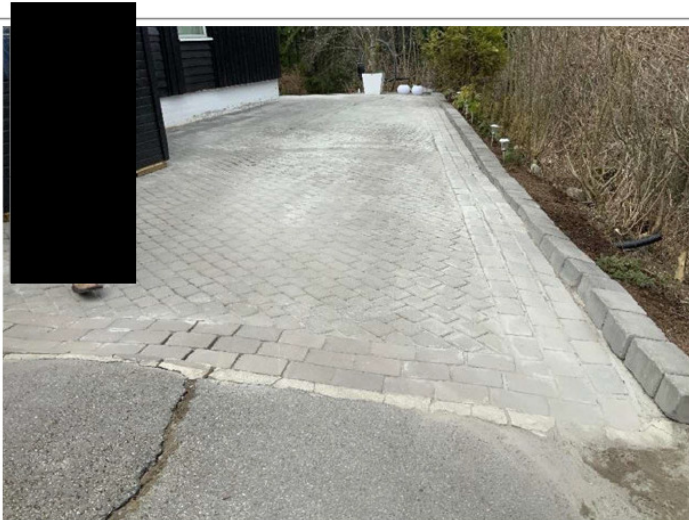
Utsnitt kart NGU

Viser boligens plassering og terrengfall ved boligen.



Fasade mot vest.

Eier opplever at terreng synker ned på begge sider og i front av boligen.



Inngangsparti langs fasade mot nord.

Terreng synker ut mot kantstein (rød piler)

Ved sprekk i asfalt og til vesntre for denne hever terrenget seg noe.

Jfr. Skisse som viser målepunkter. Eier står her ca ved målepunkt Tp1.

Målepunkt Tp20 ut mot kantstein hvor ansfalt slutter og Tp2 ut mot kantstein noe lenger frem.



*Denne muren var rett ved overtakelse.
 Ut for terrasse mot sør-vest*

Jfr. Skisse som viser målepunkter, målepunkt Tp 53, Tp54.



*Dør ut i underetg.
 Her var helt tett mellom vegg og platting ved overtakelse.*

Konklusjon

Målinger viser at det flere steder i terrenget ut for boligen er pågående setninger, og det er stor grunn til å anta at massene fortsatt vil synke ytterligere.

Rapporten fra grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger foretatt av ØRP konkluderer med at pga avstand til de pågående og planlagte utbyggingsområder forventes mulig påvirkning herfra å være begrenset.

Likevel anbefaler de, på bakgrunn av det de vurderer som en anstrengt stabilitetssituasjon i skråningen, at området overvåkes og følges opp i anleggsperioden.

Sammen med måleresultatene fra OMS Oppmåling AS foretatt i perioden 23.08.2020 til 08.10.2021, som viser pågående setninger, vurderes behov for ytterligere geotekniske undersøkelser og en vurdering av behov for tiltak for å stabilisere massene.

Det er ikke kjent om sameiet har rekvirert ytterligere oppfølging og målinger fra ØRP

Målinger av setninger utført etter overtakelse viser at det er pågående endringer i grunnen og løsmassene rundt boligen.

Det vurderes som dokumentert at grunnen og løsmassene har endret seg etter overtakelse.

Slike bevegeleser i grunnen og endringer vil ikke kunne sees ved en visning.

Det er grunn til å anta at nye undersøkelser vil vise behov for tiltak i området.

Det er også grunn til å anta at eier av vurdert eiendom vil bli påført kostnader knyttet til sikring av terrenget.

Viktig at vegetasjon i skråninger opprettholdes da de har en viktig funksjon i forhold til å stabiliseres løsmassene i skråningene.

Etter gjennomført nødvendige geotekniske undersøkelser og tiltak, samt dokumentert at grunne er stabil, må utføres tiltak på boligen.

Nye geotekniske undersøkelser vil også kunne vurdere mulig sammenheng med anleggesarbeider i området.

Tiltak – Kostnad

Det må rekvireres ytterligere geotekniske undersøkelser og vurderinger. Naturlig at dette rekvireres av sameiet tas flere eiendommer er berørt.

Det vurderes som sannsynlig at behov for tiltak for stabilisering vil være nødvendig.

Tiltak må beskrives av geoteknisk fagkyndig.

Når grunnen og massene er konstatert stabile må foretas utbedring både utvendig og innvendig.

Utvendig; plattinger og murer utbedres, søyler for terrasser må refunderes og rettes opp, trapper i terrenget må refunderes og sikres. Det antas at det må tilføres noe masser.

Innvendig; utbedring av sprekker i overganger og overflater, justering av dører, oppretting av gulver.

Her vil ytterligere skader kunne oppstå som krever tiltak i tiden frem til grunnen er stabilisert.

Kostnader:

Det er stor usikkerhet knyttet til kostnader frem til resultater fra geotekniske undersøkelser og vurderinger foreligger. Et meget grovt estimat på bakgrunn av bransjetall og erfaringer er forsøkt nedenfor.

Konsulenter og geotekniske tiltak; ca. 700.000,- inkl. mva

Utvendig tiltak; ca. 350.000,- inkl. mva

Innvendige tiltak; ca. 350.000,- inkl. mva

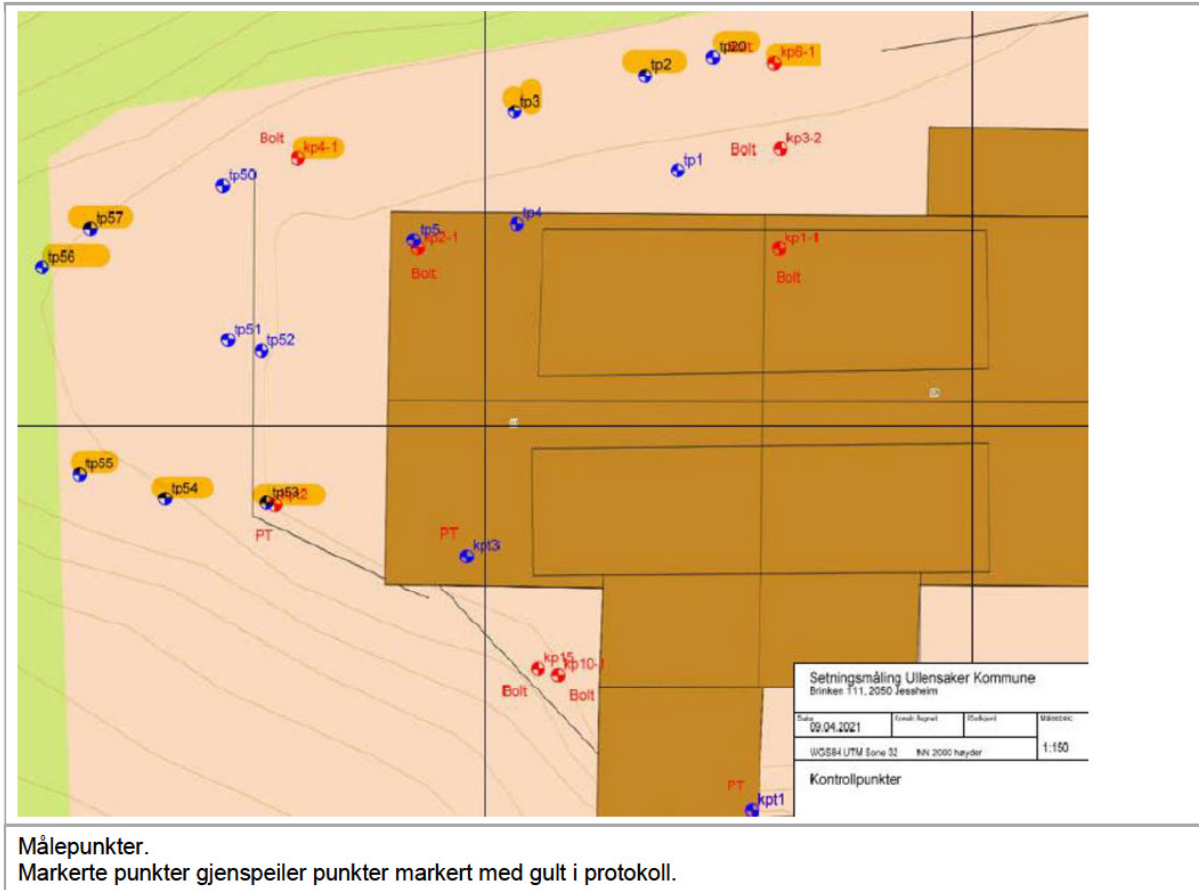
Avrundet grovt estimert total kostnad nødvendige tiltak utgjør Kr. 1.400.000,- inkl. Mva.

Måleresultater - målinger

Setningsmåling Brinken 111

Punkt	Materiale	240820	161020		.080421		.081021		Fra 240820 - 081021	Sted
		Høyde	Avvik	Høyde	Avvik	Høyde	Avvik	Høyde	Avvik	
Kp1-1	Bolt i mur	183.405	0	183.405	0	183.405	0	183.404		
Kp2-1	Bolt i mur	183.389	1mm-	183.388	4mm-	183.384		ikke synbar		
Kp3-2	Bolt i asfalt	183.031	0	183.031	35mm+	183.067	40mm-	183.027	4 mm -	
Kp4-1	Bolt i asfalt	182.792	2mm-	182.790	6mm-	182.786	9mm-	182.777	15 mm -	Nabo Nord
Kp6-1	Bolt i asfalt	182.779	1mm-	182.778	12mm+	182.791	34mm-	182.757	22 mm -	Nabo Nord
Kp10-1	Bolt i Mur	182.265	1mm-	182.264	5mm-	182.260	2mm-	182.258	7 mm -	
Kp15	Bolt i trapp	183.322	2mm+	183.324	8mm-	183.314				
Kpt1	Prisme	185.534	0	PRISME MALT OVER						
Kpt2	Prisme	183.848	0	183.848	6mm-	183.842	1mm+	183.843	5 mm -	
Kpt3	Prisme	185.963	0	185.963	3mm-	185.960		0 185.960	3 mm -	
Tp3	Terrengpkt	182.843			7mm-	182.836	12mm-	182.824	19 mm -	Kantstein Nord
Tp4	Terrengpkt	183.043			0	183.043	3mm-	183.040	3 mm -	
Tp20	Terrengpkt	182.764			10mm-	182.754	3mm-	182.751	13 mm -	Kantstein Nord
Tp2	Terrengpkt	182.801			17mm-	182.784	8mm-	182.776	25 mm -	Kantstein Nord
Tp1	Terrengpkt	182.980			10mm-	182.970	1mm+	182.971	9 mm -	
Tp5	Terrengpkt	183.049			0	183.049	2mm-	183.047	2 mm -	
Tp56	Terrengpkt	182.083			14mm-	182.069	9mm-	182.060	23 mm -	Mot k. punkt tre Vest
Tp57	Terrengpkt	182.182			14mm-	182.168	7mm-	182.161	21 mm -	Mot k. punkt tre Vest
Tp50	Terrengpkt	182.321			4mm-	182.317	10mm+	182.327	6 mm +	
Tp51	Terrengpkt	182.342			1mm-	182.341	7mm+	182.348	6 mm +	
Tp52	Terrengpkt	182.830			5mm-	182.825	3mm+	182.828	2 mm -	
Tp53	Terrengpkt	182.756			7mm-	182.749	3mm-	182.746	10 mm -	Terrasse Vest-Sør
Tp54	Terrengpkt	182.051			9mm-	182.042	4mm-	182.038	13 mm -	Ned for terr. Vest -Sør
Tp55	Terrengpkt	182.021			5mm-	182.016	5mm-	182.011	10 mm -	Ned for terr. Vest -Sør

Protokoll fra OMS Oppmåling AS justert for samlet avvik.



Målepunkter.
 Markerte punkter gjenspeiler punkter markert med gult i protokoll.

Bilder av stedet



Terreng ned fra bolig mot sør.

Løsmasser i bevegeler



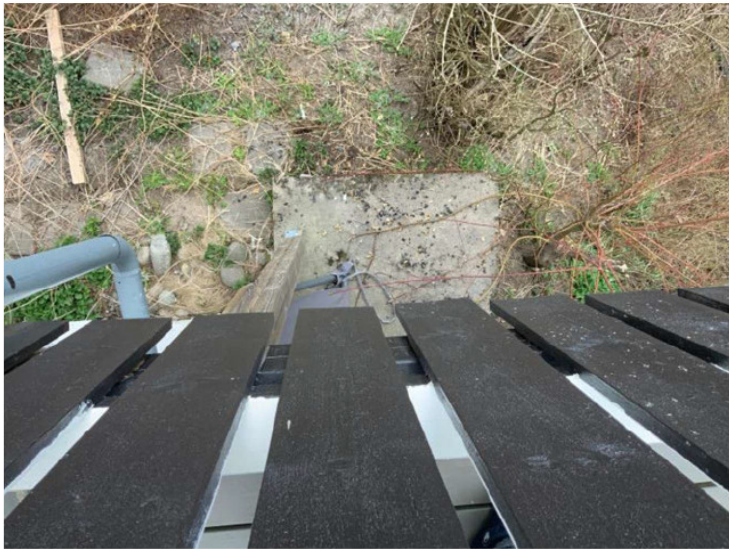
Samme området som over.



Trapper i terreng har beveget seg ut fra tilslutning i topp (pil)



Mot sør
Pilarer for terrasse.
Skjevheter oppstått i disse.



Masser ut for terrasser sklir ut.



Her har jordmasser sklidd ut.

Vegetasjon i skråning har en betydelig funksjon for å binde og stabilisere massene.



Inngangsparti langs fasade mot nord.

Setninger ut mot kant til skråning
venstre side



Setninger i terreng mot kant skråning.



Inngangsparti langs fasade mot nord.

Setninger ut mot kant til skråning høyre side her.

Samtidig hever terreng noe ved sprekk i asfalt og frem mot personen.



Som over



Terrasse / plattinger på terreng ut for inngangsparti.

Her er bevegelser i grunnen.



Bevegelser i mur.

Ved nivåforskjell ned til nivå hvor jakuzzi er plassert



Som over



Mur / brystning avslutning plating mot skråning.

Denne var rett ved overtakelse.



Mur / brystning avslutning plating mot skråning.

Denne var rett ved overtakelse.



Skråning ned mot sør



Ut mot skråning mot vest



Trapp i terreng.

Forankring i bunn sklidd ut, samt løsnet fra forankring i topp.

Dette som følge av bevegelser av masser i grunnen.



Trapp i terreng.

Fundament / forankring i nedkant har
sklidd ut



Tilsvarende trapp hvor forskjøvet i
forhold til plattning.



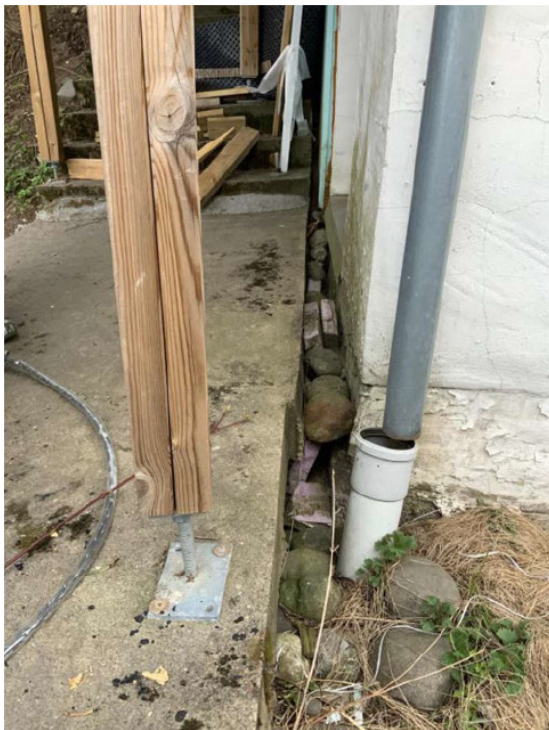
Platting ut for dør i underetg.

Denne platting lå helt inn til vegg ved overtakelse.



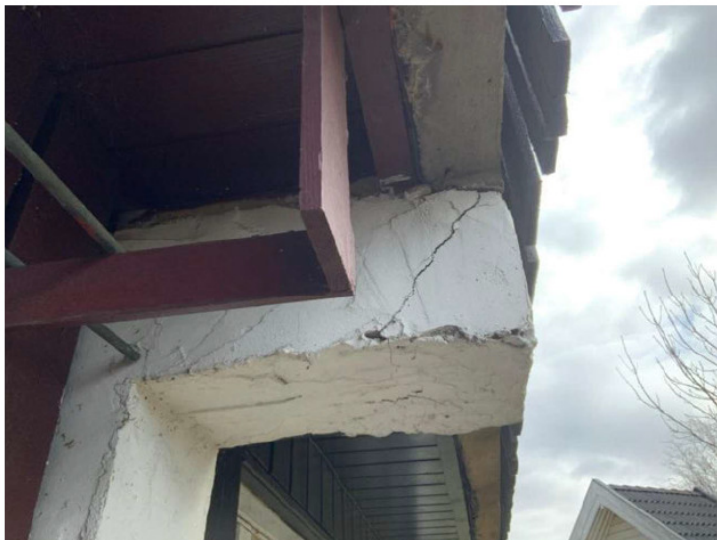
Søyle for terrasse.

Ut av lodd og skjev som følge av bevegelser i fundament / plate.



Som over.

Skjevheter i søyler for terrasse.



Sprekker i utkraget betongbjelke

Bevegelser i tilsluttet terrasse og konstruksjoner.



Underetasje.
Rom under terrasse.
Skjevhet ut mot ytterdør.
Blitt betydelig verre i følge kunde.



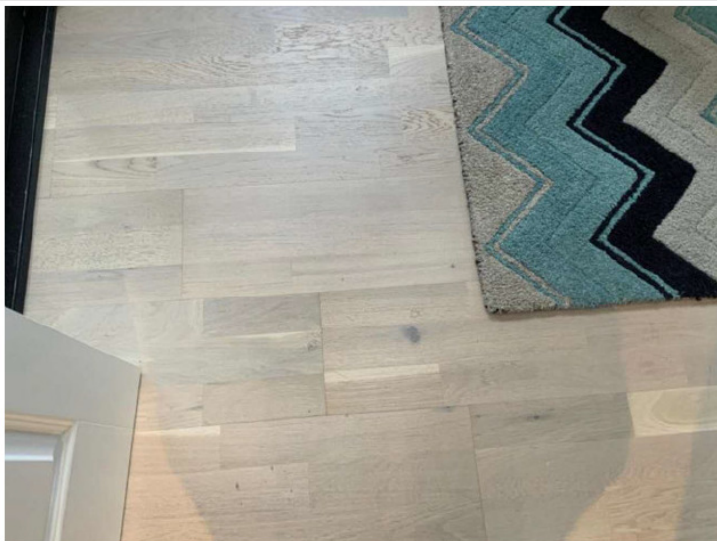
Kjøkken er fornyet av eier etter
overtakelse.



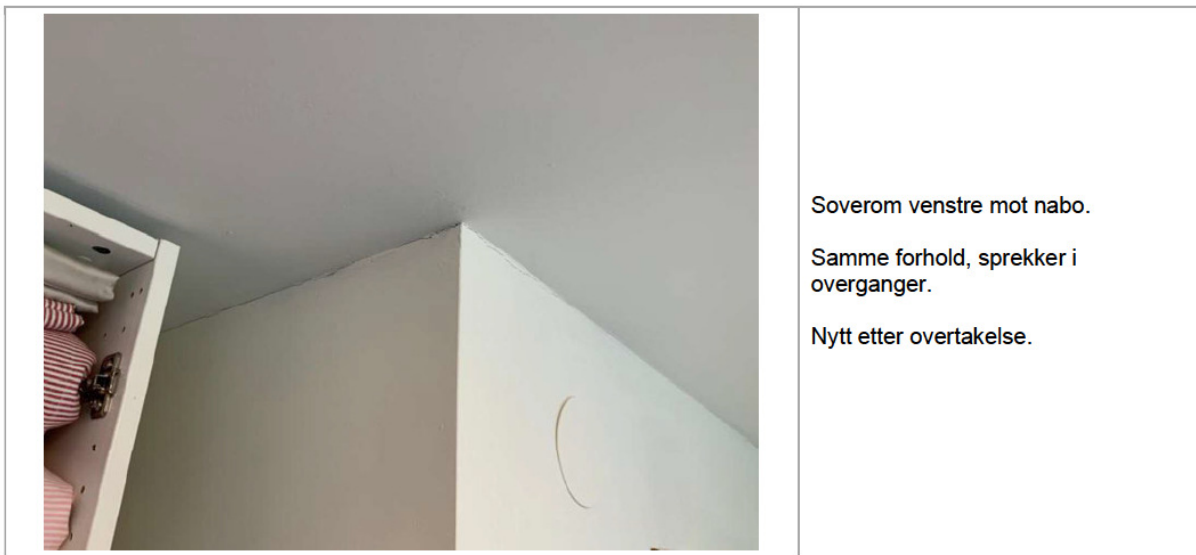
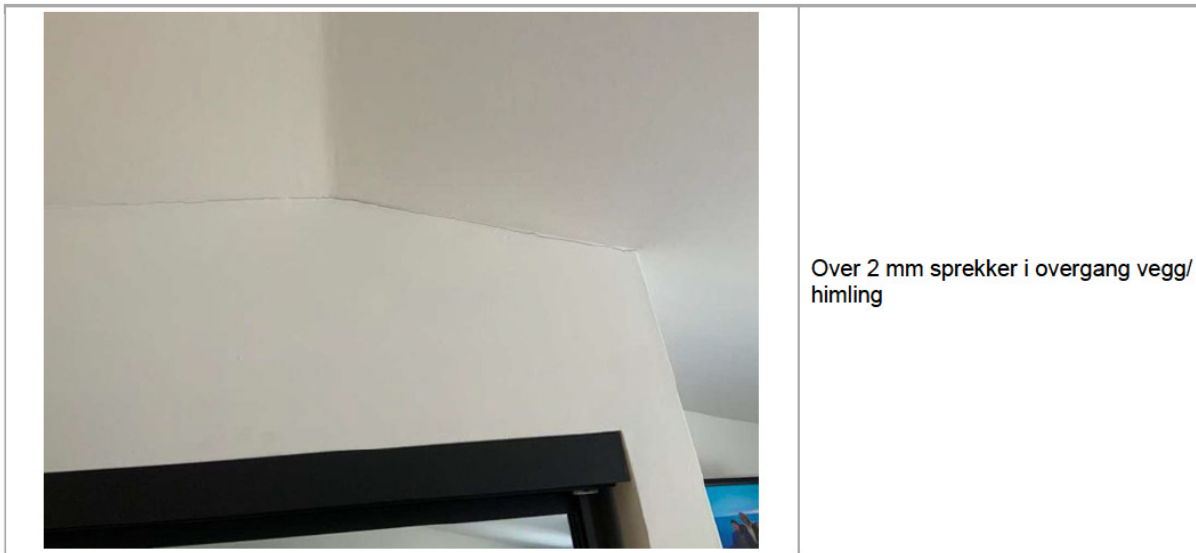
Dør til sov 2 etg.

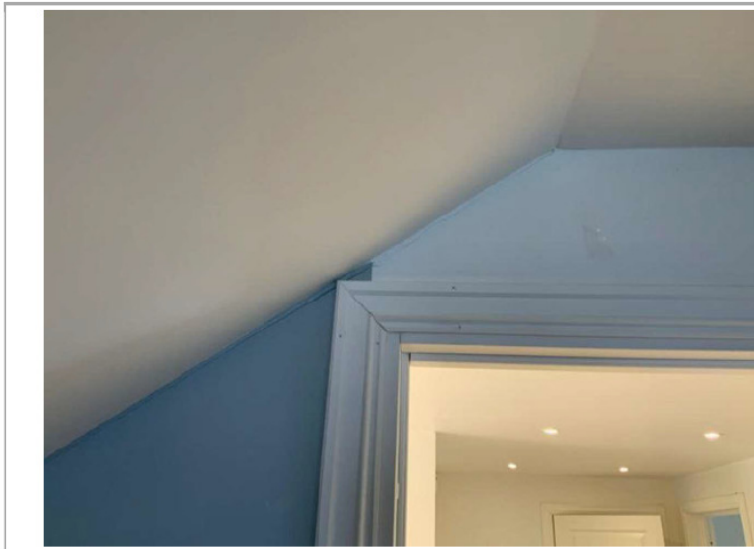
Skjevhet har oppstått i senere tid.

Antatt i forbindelse med bevegelser i grunnen.



Parkett i spenn flere steder.





Soverom mot gavl.
Samme forhold her.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Rolf Erling Eidsvold
93403414
rolf.eidsvold@obron.no
OBRON Sørøst AS





GEOTEKNISK NOTAT

Skader på bolig ifølge bevegelser i terreng –
geotekniske vurderinger og mulige tiltak



Dato

30.06.2022

Oppdragsgiver

Crawford & Company AS

Prosjekt

Brinken 111, 134/219 Ullensaker

Prosjektnummer

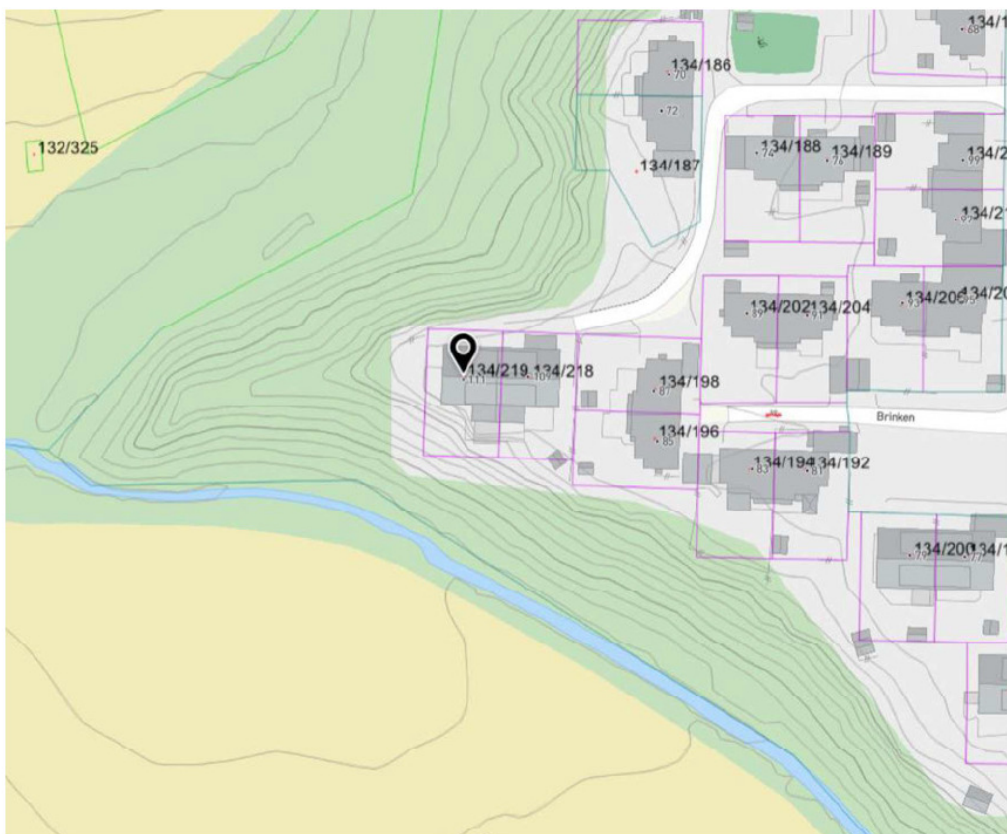
50218

OPPDRA	Brinken 111, 134/219 Ullensaker		
EMNE	Skader på bolig ifølge bevegelser i terreng – geotekniske vurderinger og mulige tiltak		
TILTA	-		
TILTA	-		
OPPDRA	Crawford & Company AS		Sign.
UTARBEIDET AV	Marco Wendt v/ Romerike Geoteknikk AS	Senior geotekniker / Siv. ing.	WW
KONTROLLERT AV	Ismail Aricigil v/ Romerike Geoteknikk AS	Geotekniker / M.Sc.	IA

SAMMENDRAG

Foreliggende notat gjengir en vurdering av skråningsstabilitet samt mulig tiltak for å stabilisere skråningene. Notatet omtaler også mulig sammenheng ml. skadene og anleggsarbeidene ifm. utbygging av arealer nedenfor skråningene i nord og sør på et overordnet nivå.

Det ble ikke foretatt grunnundersøkelser på eller i relevant avstand til eiendom. Grunnen på eiendom består mest sannsynlig av marine leirmasser med mektighet på flere titalls meter, evt. fyllmasser i øvre del. Ifm. utbygging av arealene nedenfor/nord for eiendommen utførte grunnundersøkelser viste marin leiravsetning på ca. 30m mektighet over grunnfjell.



Figur 0: Topografi og bebyggelse rundt utsatt eiendom. Eiendommen er vist med markør

Innholdsfortegnelse

1	Innledning/orientering.....	3
2	Områdebeskrivelse.....	3
3	Skader på bygningsmasse og uteområder	4
4	Vurdering av grunnforhold	5
5	Stabilitetsforhold.....	5
5.1	Statisk terrengstabilitet	5
5.2	Dynamisk stabilitet.....	7
5.3	Stabilitet av boligens fundamenter	7
6	Stabiliserende tiltak.....	8
6.1	Refundamentering	8
6.2	Forsterkning av skråning.....	9
7	Grunnundersøkelser	11
8	Referanser	12
9	Oversikt tegninger og vedlegg	13

1 Innledning/orientering

Crawford & Company AS har engasjert Romerike Geoteknikk AS (RGT) til å bistå med geotekniske vurderinger ifm. skade på bolig og utearealer på eiendom 134/219 på Jessheim i Ullensaker kommune. Skadene oppsto/forverret seg merkbart etter overtakelse av bolig i januar 2020, jfr. [1] og [2].

Foreliggende notat gjengir en vurdering av skråningsstabilitet samt mulig stabiliserende tiltak. Notatet omtaler også mulig sammenheng ml. skadene og anleggsarbeidene ifm. utbygging av arealer nedenfor skråningene i nord og sør på et overordnet nivå.

2 Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger på toppen av en løsmasserygg på vestsiden av boligfelt «Brinken» på Jessheim. Skråningssidene er opptil 12m høye, skråningshelninger ligger mellom opptil 1:1,4 i øvre del og ca. 1:2,5 i nedre del av skråningene. Terrengkoter øverst ligger på rundt +183 m.o.h. og ca. +172 m.o.h. på nedsiden.

Ryggen er en del av en ca. 750m lange løsmasseskråning som omkranser boligfeltet, se figur under. Skråningssidene er delvis tett bevokst med både mindre vegetasjon/krat/buskas og større trær.

Iht. NGUs kvartærgeologiske kart består løsmassene i grunnen på og rundt eiendommen av et tykkere dekke av havavsatt leire, dvs. vanligvis leiremasser med noe siltinnhold. Eiendommen ligger under marin grense.

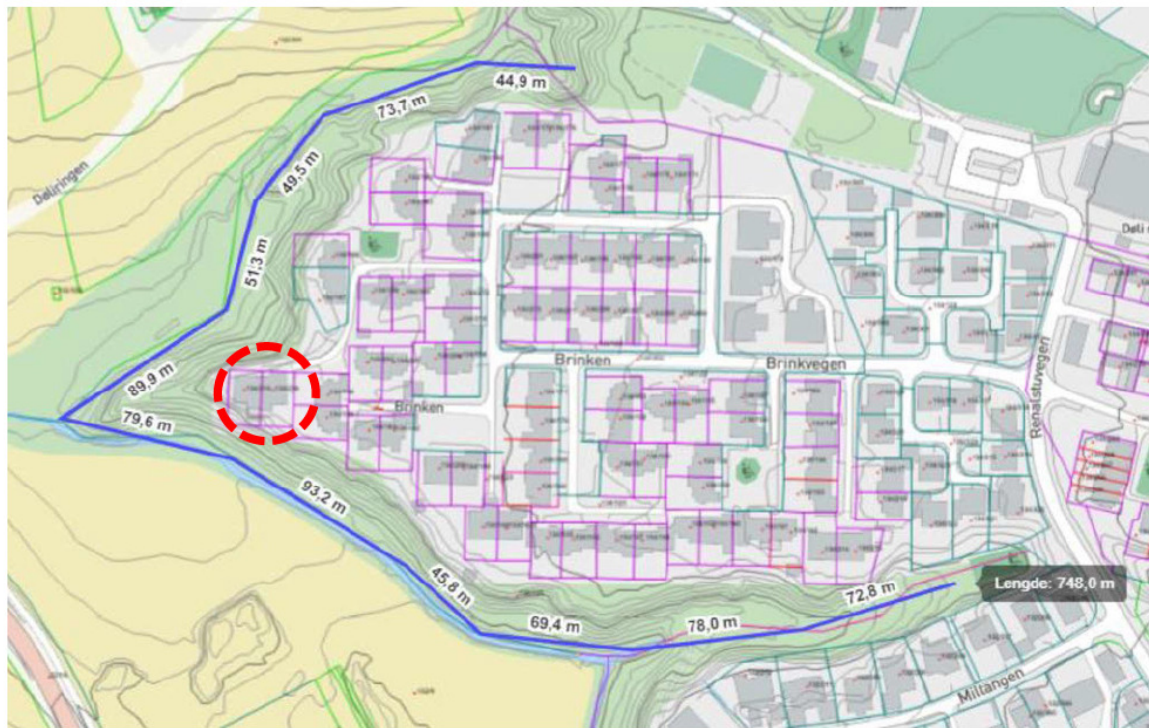


Fig. 1: Topografi og skråning rundt boligfelt «Brinken». Eiendom «Brinken 111» er ringet rundt.

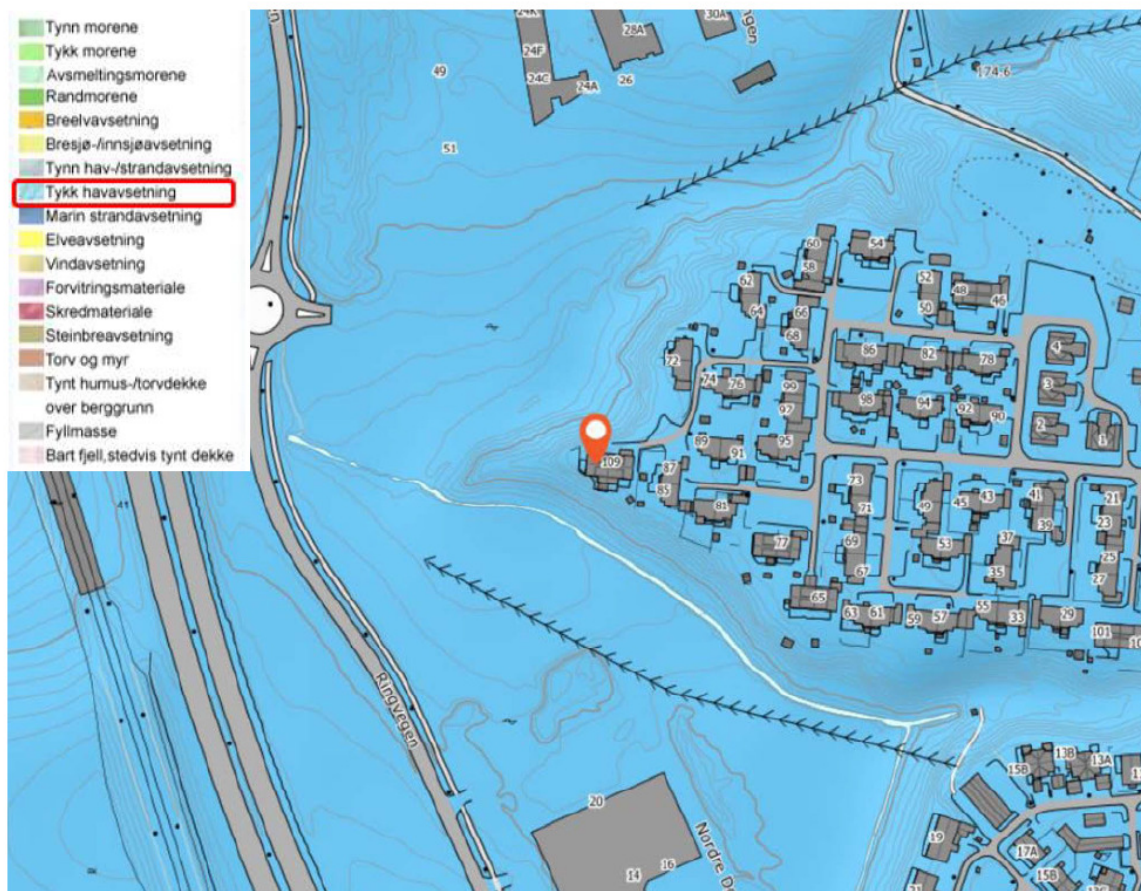


Fig. 2: Det indikeres tykk havavsetning (marin leire) i grunnen på og rundt eiendommen (NGU løsmassekart). Figuren viser også opprinnelig ravineterreng i nord og sør. Ravinene ble fylt opp på 60-/70-tallet ifm. E6 utbygging.

3 Skader på bygningsmasse og uteområder

Oppståtte skader er beskrevet i reklamasjonsrapportene [2] og [1]. Det bemerkes at kommentar i reklamasjonsrapport fra Amundsen Taks AS [2] fra juni 2020 som omtaler deformasjonene av steinlagte utearealer som en konsekvens av «naturlig elde» som følge av «normale setninger i grunnen» tyder på at skadene har forverret seg merkbart frem til april/mai 2021 da OBRON foretok befaring. I etterkant av Amundsen Taks AS rapport utførte setningsmålinger bekrefter dette.

Følgende skader er beskrevet i OBRON rapport (dokumentert med bilder i rapporten):

Uteområder:

- 🔗 Synlig setninger i ytterkant internvei frem mot inngang (mot nord)
- 🔗 Ujevnheter, sprekker og brystninger med tydelige skjevheter ved terrasser ut for inngang
- 🔗 Jordmasser har sklidd ut og ned i terreng ut for terrasser mot sør og sør-vest
- 🔗 Trapper i terreng ut for terrasser laveste plan har beveget seg tydelig både ved topp og ved bunn
- 🔗 Tydelig sprekk på flere centimeter ml. plattning/betongstøp ut for dør i underetasje og dørterskel
- 🔗 Tydelige skjevheter på søyler under terrasser

Bolig:

- ☞ En del sprekker i overganger i 2. og 1. etasje
- ☞ Skjeve dører og dører som "subber" i gulvbord i 2. etasje
- ☞ I rom i underetasje/under terrasse kunne skjevhet i gulv ut mot ytterdør måles

4 Vurdering av grunnforhold

Undertegnende har kjennskap til på nordsiden av eiendom ifm. utbygging for «Bekkefaret/Vestbyen» utførte grunnundersøkelser. Disse viser hovedsakelig siltige leiremasser over berggrunn som ligger ca. 30m under terreng i dette område.

På flaten, både på nord- og sørsiden av Brinken kan det være 10-15m med fyllmasser i grunnen. Disse stammer fra E6 utbygging på 60- og 70-tallet hvor opprinnelig ravinesystem i disse områdene ble fylt igjen med tilkjørte leirmasser. Det forekommer sprøbruddmateriale/kvikkleire under disse massene, men slike lag ligger såpass dype at terrengstabilitet ikke påvirkes.

Vi har ikke kjennskap til evt. tidligere utførte grunnundersøkelser på Brinken plataået. Erfaringsmessig er leirmassene nær skråningskanter og særlig på rygg formasjoner med smale plataer mellom bratte skråningssider tørre og viser ofte stor fasthet til en dybde tilsvarende nivå på skråningsfot. Dette pga. dypt liggende grunnvann i grunne på slike terrengformasjoner.

Det er derfor sannsynlig at det foreligger faste tørrskorpeleire i de øverste 7-8m i grunnen på eiendommen, evt. noe fyllmasse øverst. Høy fasthet/koheasjon i tørrskorpeleire er et resultat av uttørkingsprosesser.

På tett beveget terreng med eldre vegetasjon foreligger det som regel et tykkere lag av matjord på ofte 40 til 50cm mektighet samt evt. et mindre fast blandingslag av tørrskorpe og jordmasser derunder. **Dvs. at øverste lag med jordmasser i skråningene på ca. 50 til 70cm tykkelse kan være tilnærmet kohesjonsløse og er dermed mer ustabil og utsatt for deformasjoner som følge av f.eks. rystelser/vibrasjoner.**

5 Stabilitetsforhold

5.1 Statisk terrengstabilitet

Statisk stabilitet av rundt bolig liggende skråninger mot dypere gående utglidninger vurderes som noe bedre enn for en uniform langstrakt skråning med tilsvarende helning. Dette pga. foreliggende topografi/terrengform (ryggformasjon).

Det ble utført konservative 2-dimensjonale stabilitetsberegninger (dvs. uten hensyn til ryggformasjonens 3D-effekt) for terrengsnitt A-A (jfr. vedlagt tegning V01) med konservativt antatt kohesjon i øverste tørrskorpeleire på 2 kPa. Helning på søndre skråningen ligger på ca. 1:1,35 (ca. 36,5°) i dette snittet.

Sikkerhet mot dypere utglidninger, dvs. terrengbrudd som omfatter jordmasser dypere enn 1m under terreng ligger på ca. 1,20. Sikkerhet lavere enn 1,00 ville bety ras i skråningen.

Det bemerkes at utførte beregningene er basert på konservative men likevel antatte/usikre jordparametere.

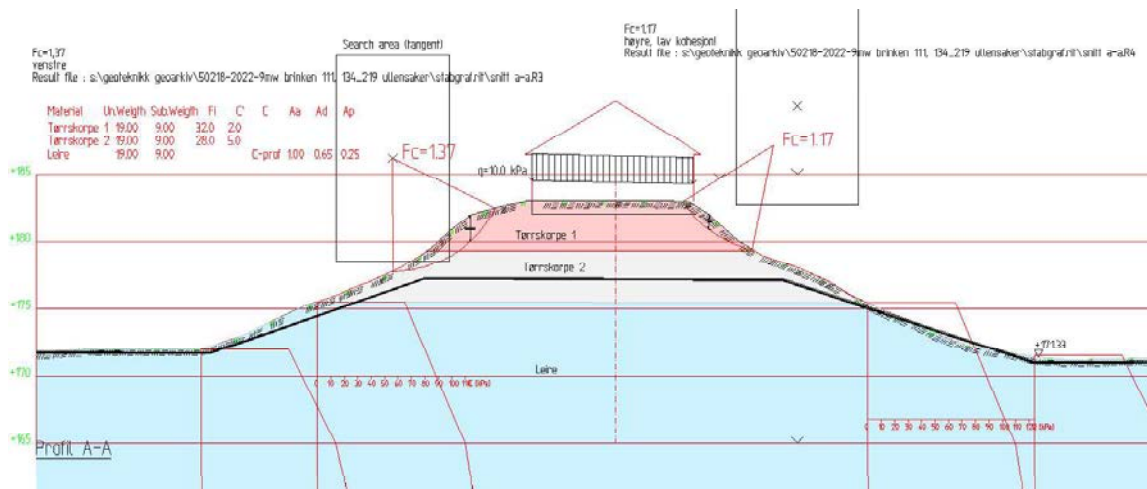


Fig. 3: Beregning av terrengstabilitet mot utglidninger dypere enn 1m. Beregningene ble utført vha. [3]

Som nevnt i kap. 4 er øverste del av jordmassene i skråningene erfaringsmessig mindre fast enn massene derunder. Dette kan føre til grunnere overflateglidninger ved f.eks. mye nedbør i områder hvor disse jordmassene ikke er stabilisert av vegetasjon. **Sikkerhet mot slike overflateglidninger i foreliggende skråninger vurderes å ligge rundt 1,0, dvs. det foreligge svært ustabile forhold i det øverste jordlaget (mat-/blandingsjord) .**

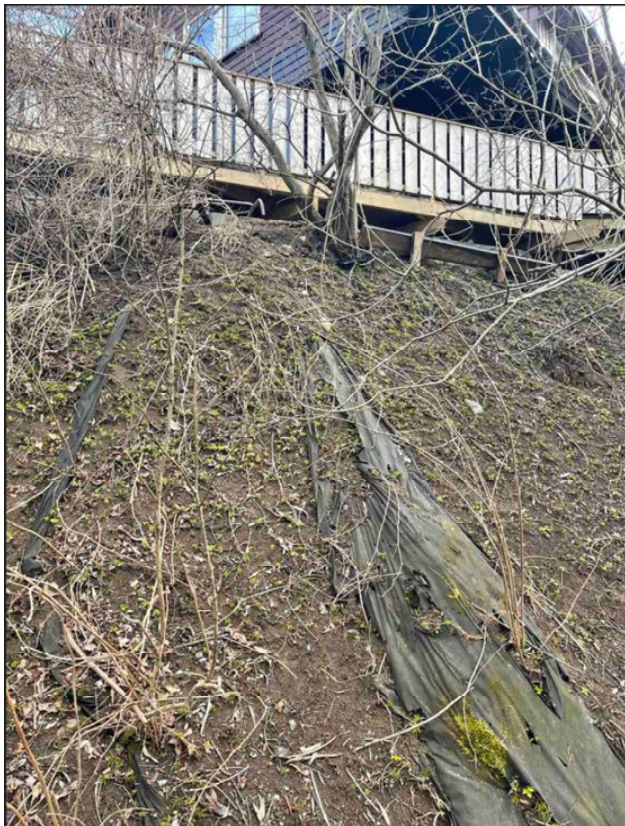


Fig. 4: Overflateglidninger nedenfor terrasse på sørsiden av løsmasseryggen

5.2 Dynamisk stabilitet

I forbindelse med utbygging av områdene nedenfor omtalt eiendom har det blitt utført arbeider med bl.a. ramme-/vibrasjonsutstyr for neddriving av pelefundament og/eller spunt etter eiendommen ble overtatt rundt årsskifte 2019/2020.

Arbeid med ramme-/vibrasjonsutstyr utsetter grunnen for flersykliske svingninger/lastvekslinger som føre til økte skjærspenninger i løsmassene slik at skråningsstabilitet forverres. Blir svingningene for høye kan det oppstå permanente deformasjoner i løsmassene. Løsmasser i labile, bratte skråninger kan gli ut. Svingningene påvirkes av topografiske ujevnheter. I geoteknisk jordskjelvstandard [4] nevnes det at skjærbølger kan forsterkes av topografiske formasjoner som rygger slik at svingningsamplitudene i disse områdene blir høyere enn i flatt terreng.

Spesielt det tilnærmet kohesjonsløse øvre jordlaget som ligger med lav sikkerhet i de bratte leirskråningene påvirkes av slikt arbeid. Figur nedenfor viser tydelig at setningene/deformasjons hastighet har avtatt etter rammearbeidene nedenfor eiendommen ble avsluttet. Deformasjonen vil tilta igjen hvis oven nevnte arbeider skulle gjenopptas.

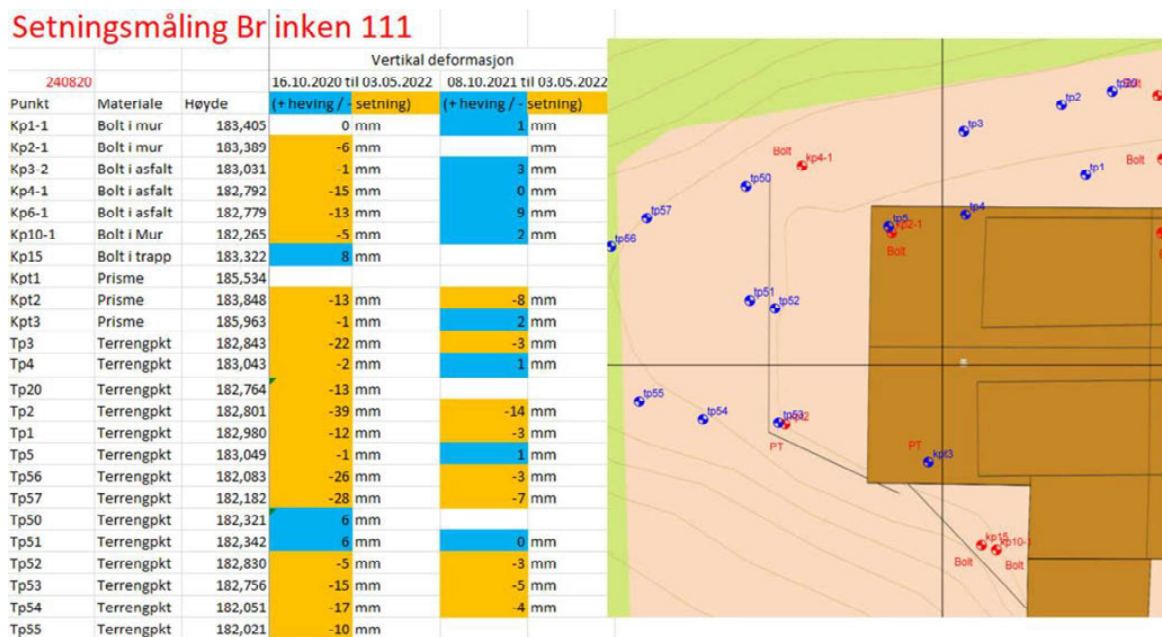


Fig. 5: I perioden okt. 2020 til mai 2022 utførte setningsmålinger på og rundt bolig (heving mest sannsynlig pga. tele)

5.3 Stabilitet av boligens fundamenter

Ifølge tegning på bolig fra kommunalt arkiv står boligen på fundamenter ca. 60 til 90cm under terreng. Tegningen tyder også på at det ble støpt en noe tykkere bunnplate. Dette vil gjøre fundamentering på bolig noe mer robust mot bevegelser i de øverste jordlagene i tilgrensende terreng. Tegningen er derimot ikke veldig detaljerte, og det er usikker om fundamenteringen ble utført som tegnet og om reelle dimensjoner tilsvarer målene på tegningen.

Skader og skjevheter på boligen er begrenset, men størst mot skråning i sør som boligen står tettest inntil. Dette tyder på at bevegelsene i skråningene har en viss effekt på boligens fundamenter, dvs. forårsaker skader på konstruksjonen. **Ytterligere arbeider med tungt ramme- og vibrasjonsutstyr på områdene nedenfor Brinken vil kunne utvide disse skadene. Særlig grunt fundamenterte bygningsdeler som stolper,**

Brinken 111, 134/219 Ullensaker	Romerike Geoteknikk AS	Side 7 av 13
---------------------------------	------------------------	--------------

gulv på grunn, betongplatt og evt. grunnere fundamenter på boligen vil være utsatt for ytterligere deformasjoner og vil kunne føre til større skader på overliggende konstruksjoner.

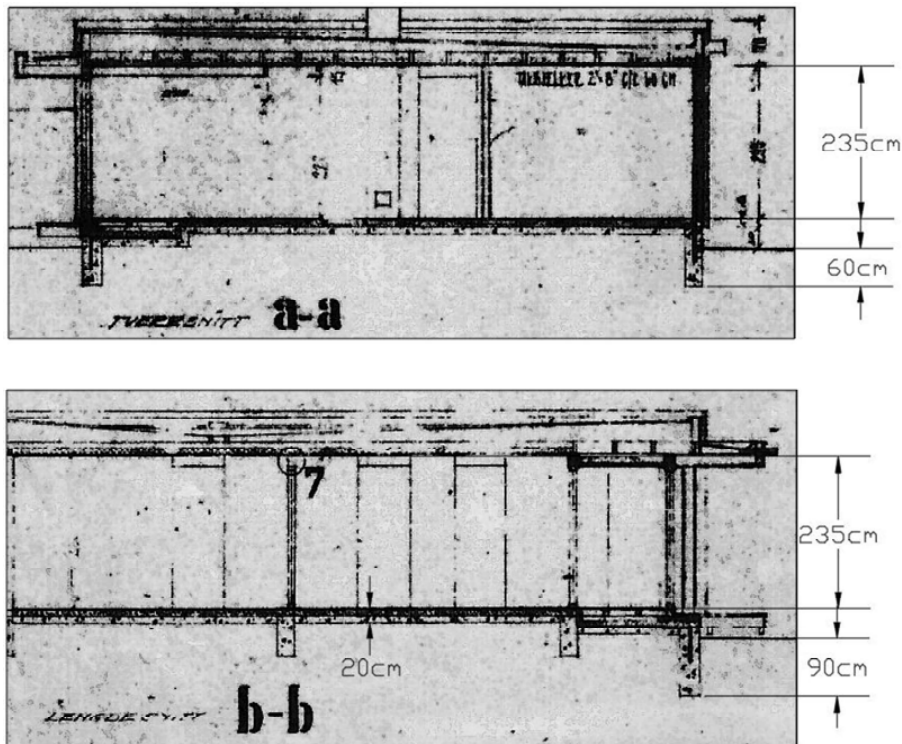


Fig. 6: Utklipp fra byggesakstegning på bolig fra 1967 som bl.a. antyder dimensjoner på fundamenter og gulv (mål supplert av undertegnende)

6 Stabiliserende tiltak

6.1 Refundamentering

Klassiske refundamenteringstiltak utføres ved at fundamentene på skadet bygning understøttes ved hjelp av mikropeling, sementinjeksjon/jetpeling eller seksjonsvis understøping, se figur under. Etter utført refundamentering vil utsatt bygning ikke eller i tilstrekkelig lite grad kunne påvirkes av bevegelser i terreng utenfor. Skadene på overliggende konstruksjon vil da også kunne utbedres permanent.

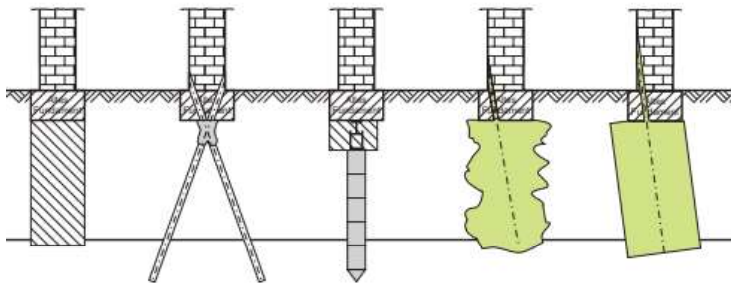


Fig. 7: Typiske refundamenteringsmetoder (venstre til høyre): understøping, mikropeling, sementinjeksjon, jetpeling

Sementinjeksjon utelukkes som mulig tiltak i foreliggende tilfelle pga. uegnete grunnforhold (leire). Jetpeling vurderes som mindre praktikabelt/økonomisk pga. begrenset riggplass og arbeidsrom på den met utsatt sørsiden av boligen samt høye riggekostnader. Mikropeling vurderes som uegnet pga. at pelene må bores med rigg både fra inn- og utsiden på boligen.

Refundamentering vha. seksjonsvis undergraving av fundamentene og etterfølgende understøping utføres hovedsakelig manuelt og ville være en egnet metode for å føre konstruksjonslastene fra boligen i dypere jordlag hvor grunnen er mer stabil og mindre utsatt for deformasjoner. Understøping bør utføres til en dybde på minst 1,5m under dagens fundamenteringsnivå. Kostnader for denne metoden anslås til ca. kr.25.000 til 40.000,- + mva per kubikkmeter understøping. Dvs. for et tverrsnitt på 0,5 x 1,5m og refundamenteringslengde på ca. 50m vil totalkostnadene komme på anslagsvis kr.1.000.000,- til 1.500.000,- + mva. Kostnadene vil kunne variere utover dette pga. markedssituasjon i anleggsbransjen. **Ulempen med metoden er at terreng utenfor bolig, dvs. hage- og utomhusarealer vil kunne fortsette å sige og deformere seg.**

6.2 Forsterkning av skråning

Ved å forhindre mulighet for bevegelse i det øverste labile jordlaget i skråningene vil både selve boligen kunne sikres og videre deformasjoner i hage- og utomhusarealer forhindres. Dette kan oppnås ved å etablere geonett armerte fyllinger rundt eiendommen. Dvs. at det må fjernes en del masser i øvre deler av skråningene for å så bygge opp disse på nytt. Til dette brukes lette masser som LECA eller Galsopor, evt. delvis pukk, se figurene nedenfor samt vedlagte tegninger.

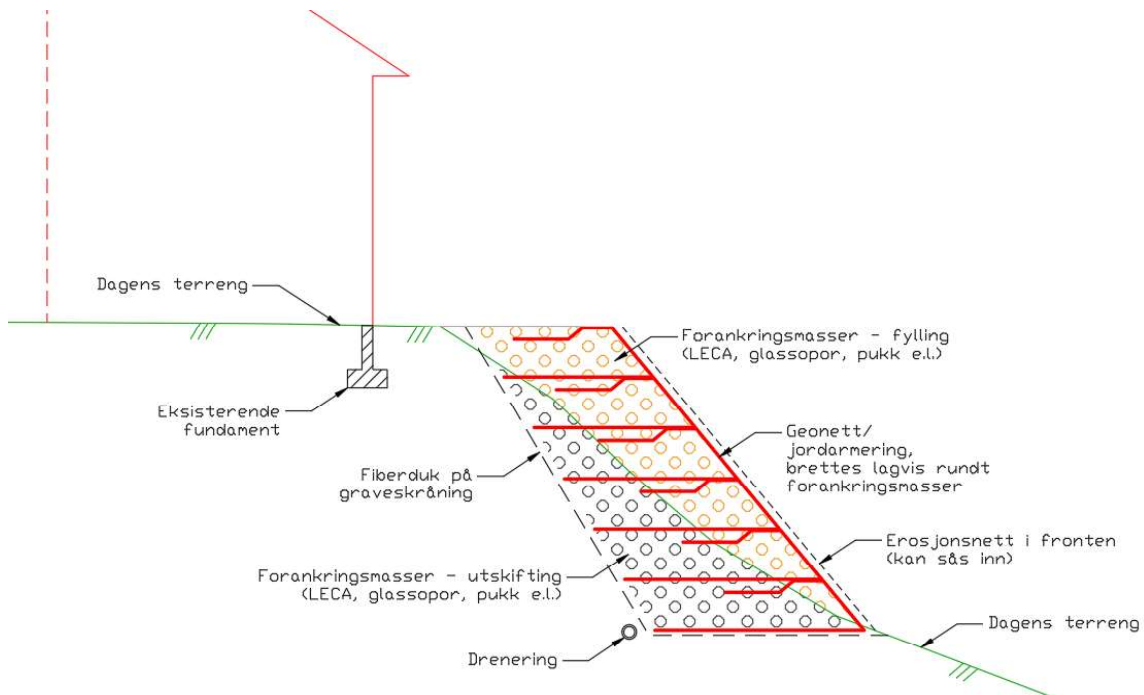


Fig. 8: Jordarmert fylling, prinsippskisse

Det ble utført stabilitetsberegninger med jordarmerte fyllinger i samme snitt som vist i fig. 3. **Beregningene viser at skråningsstabilitet øker med rundt 10% for dypere gående utglidninger. Grunne utglidninger som i foreliggende tilfelle er kjernen i problemet vil kunne forhindres fullstendig.**

Det ble utført en overslagsberegning av nødvendige dimensjoner på armert fylling vha. [5]. Lengde på jordarming/bredde på fyllingen bør være minst 2,5m i bunnen og 2m i toppen. Helning bør ligge mellom 40 og 45°. Fronten sikres med erosjonsnett og kan sås inne. Vedlagte plan- og snittegninger viser omtrentlige utstrekning og dimensjoner på et slikt tiltak. Detaljer rundt denne løsningen må prosjekteres.

Metoden blir bl.a. hyppig brukt av Statens Vegvesen til utbedring av deformasjoner i vegbaner som ligger inntil bratte, rasutsatt skråninger, se figur under.



Fig. 9: Etablering av jordarmert fylling som tiltak mot setningskader på veibanen grunnet bevegelser i bratt, rasutsatt sideskråning (Foto: Statens Vegvesen)

Kostnader (eksklusiv mva) anslås som følge:

- ☞ Fjerning av jordmasser, bortkjøring, deponering, tillegg vanskelige forhold: ca. 450m³ x ca. kr.350/m³ = kr.158.000,-
 - ☞ Levering av fyllmasser (Glassopor/LECA, pukkk): ca. 600m³ x ca. kr.300/m³ = kr.180.000,-
 - ☞ Opprettelse av jordarmert fylling m/geonett, tillegg vanskelig forhold: ca. 250m² x ca. kr.1700/m² = kr.425.000,-
 - ☞ Separasjonsduk, erosjonsnett, drenering: ca. kr. 50.000,-
 - ☞ Anleggsvei, til-/nedrigging, diverse: ca. kr.120.000,-
- ➔ Totalt: ca. 933.000,-

I [6] ble kostnader for jordarmerte fyllinger i vegbyggingssammenheng (Statens Vegvesen) anslått til ca. kr. 10.000/meter skråning (justert med kostnadsindeks for veibygging ml. 2012 og 2021). I foreliggende tilfelle blir skråningslengde ca. 60m, dvs. kostnader ville da ligge på ca. kr. 600.000,-. Mht. til vanskelige arbeidsforhold vurderes anslått kostnad på rundt kr.950.000,- som fhv. realistisk. Kostnader for geoteknisk prosjektering av tiltaket kommer i tillegg.

7 Grunnundersøkelser

I forkant av i kap. 6.2 beskrevet tiltak bør det utføres et minimum av grunnundersøkelser inkl. opptak av jordprøver og analyse av disse på laboratorium som grunnlag for geoteknisk prosjektering av tiltak.

Følgende kostnader (eksklusiv mva) anslås for en slik undersøkelse:

- ☞ Grunnboring i 2 stk. borpunkter inkl. grunnvannsmåling og opptak av jordprøver: ca. kr. 80.000,-
- ☞ Laboratorium (analyse av jordprøvene, kornfordeling, styrkemåling, rutineanalyse): ca. kr. 20.000,-
- ☞ Ingeniørtimer inkl. koordinering av oppdrag, geoteknisk datarapport: ca. kr. 45.000,-

➔ Totalt: ca. kr. 145.000,-.

8 Referanser

- [1] OBRON Sørøst AS, Reklamasjonsrapport - skadenr. 4268717 - Brinken 111, 2050 Jessheim, 4.1.2022.
- [2] Amundsen Takst AS, Reklamasjonsrapport - skadenr. 4273007 - Brinken 111, 2050 Jessheim, 13.6.2020.
- [3] Trimble/Novapoint, *Geosuite Stability version 22.0.2.0*, 2021.
- [4] Standard Norge, *NS-EN 1998-5:2004+NA:2014, Eurokode 8: «Prosjektering av konstruksjoner for seismisk påvirkning Del 5: Fundamenter, støttestruksjoner og geoteknisk forhold»*, Standard Norge, 2014.
- [5] Statens vegvesen, Veglaboratoriet, *ARMOD - Program for beregning av armert jord*, 1993.
- [6] M. I. S. Magne A. Hagen, *Høgskole i Østfold, Bacheloroppgave - Skumglass i vegbygging-byggetoder og eksempler*, 2012.

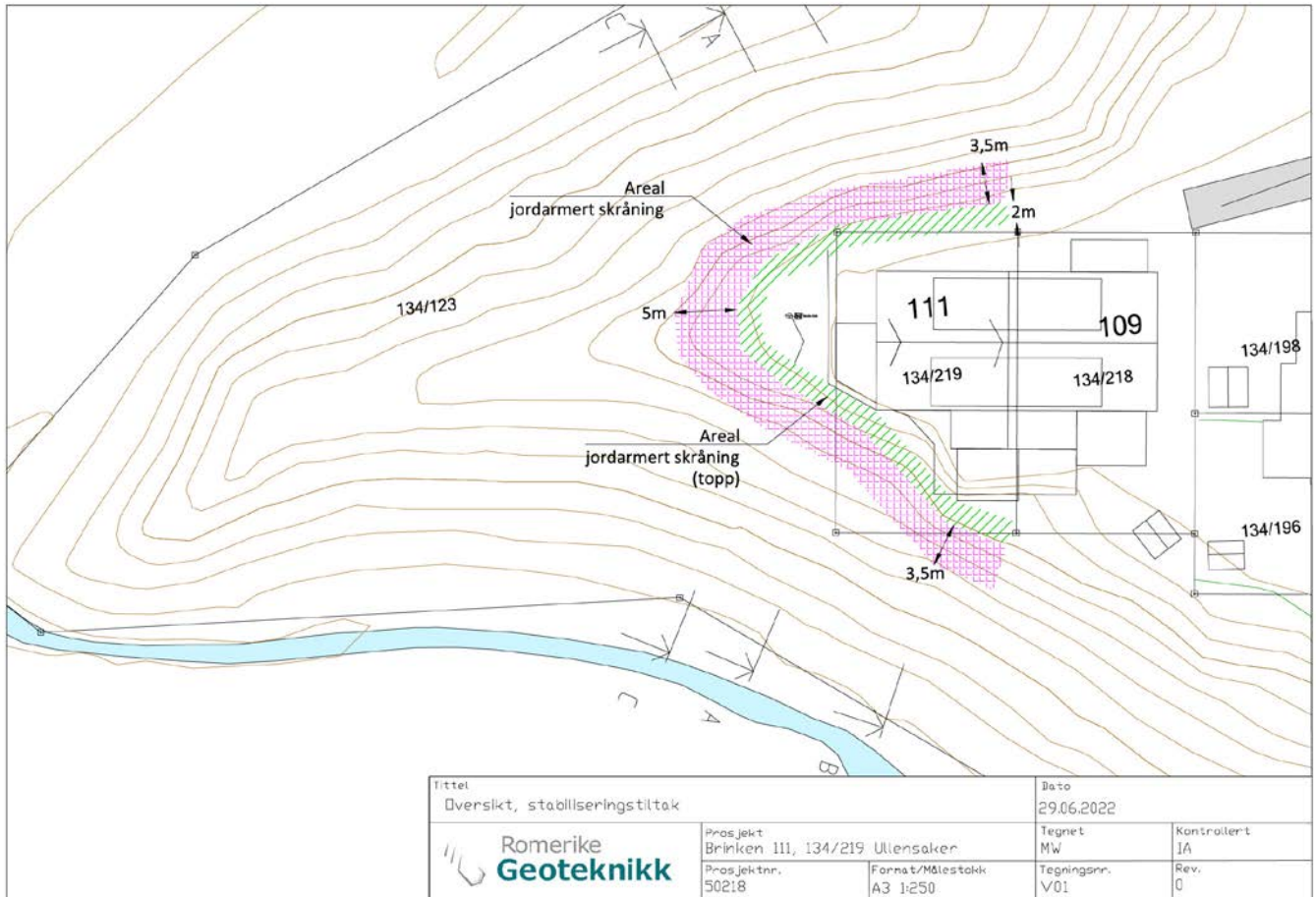
9 Oversikt tegninger og vedlegg

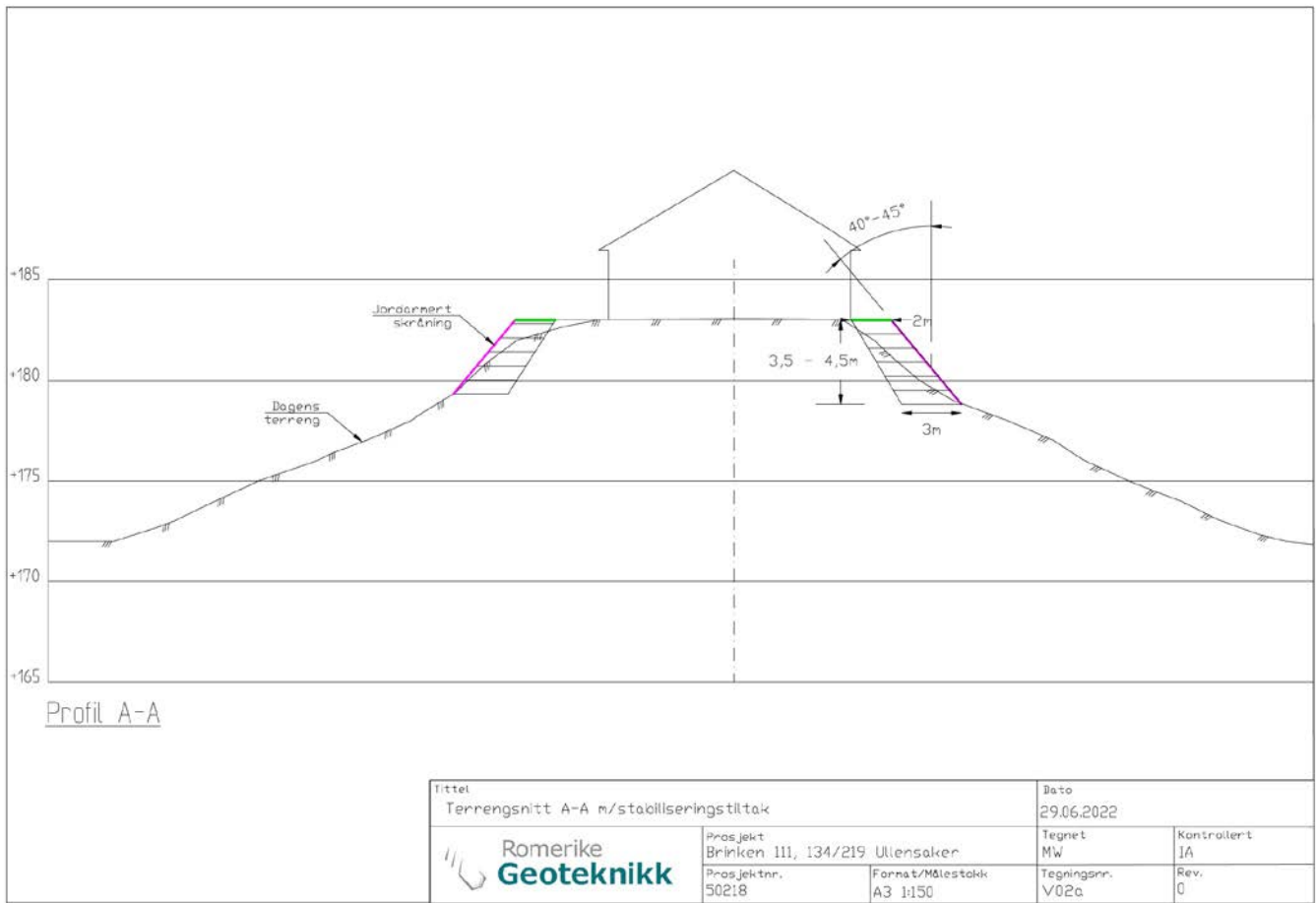
Tegning V01: Oversikt, stabiliseringstiltak

Tegning V02a: Terrengsnitt A-A, stabiliseringstiltak


Tegning V02b: Terrengsnitt B-B, stabiliseringstiltak

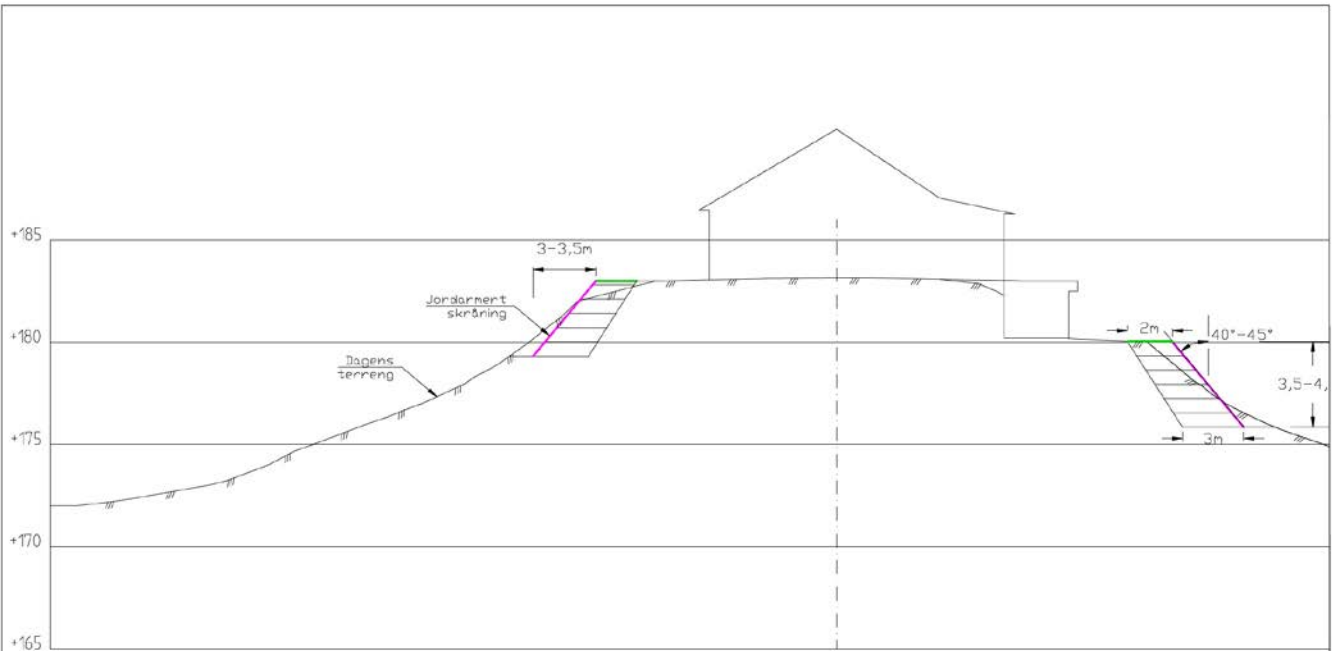
Tegning V02c: Terrengsnitt C-C, stabiliseringstiltak






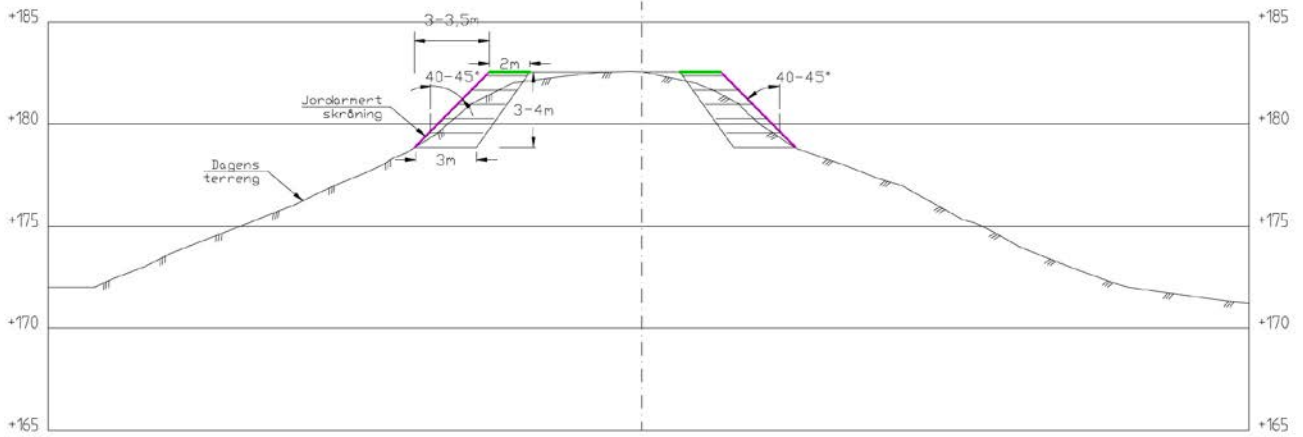
Profil A-A

Tittel Terrengsnitt A-A m/stabiliserings tiltak		Dato 29.06.2022		
	Prosjekt Brirken 111, 134/219 Ullensaker		Tegnet MW	Kontrollert JA
	Prosjektnr. 50218	Format/Målestokk A3 1:150	Tegningsnr. V02a	Rev. 0




Profil B-B

Tittel Terrengsnitt B-B m/stabiliserings tiltak		Dato 29.06.2022	
	Prosjekt Brirken 111, 134/219 Ullensaker		Tegnet MW
	Prosjektnr. 50218	Format/Målestokk A3 1:150	Tegningsnr. V02b
		Kontrollert JA	Rev. 0



Profil C-C

Tittel Terrengsnitt C-C m/stabiliserings tiltak		Dato 29.06.2022		
	Prosjekt Brirken 111, 134/219 Ullensaker		Tegnet MW	Kontrollert JA
	Prosjektnr. 50218	Format/Målestokk A3 1:150	Tegningsnr. V02c	Rev. 0

Reklamasjonsrapport

Skadenummer	4273007			
Forsikringsselskap / Saksbehandler	IF-Boligkjøper v/ Crawford			
Kunde / Forsikringstaker	[REDACTED]			
Skadestedets adresse	Brinken 111, 2050 Jessheim			
Byggeår	1969			
Bygningstype	Vertikaldelt tomannsbolig			
Skadedato	Oppdaget januar 2020			
Besiktigelsesdato	10.6.20			
Rapportdato	13.6.20			
Personer til stede	Navn			
	[REDACTED]	Forsikringstaker	[REDACTED]	[REDACTED]
	Gaute Amundsen	Takstmann	91698949	gaute@amundsentakst.no

Sammendrag

Konklusjon	<p>Vi har foretatt en gjennomgang og teknisk vurdering av de reklamerte forhold slik det fremkommer av denne rapporten.</p> <p>Samlede utbedringskostnader beløper seg til kr xxx,- eks mva</p>
------------	---

Beskrivelse

Forutsetninger	<p>Rapporten omfatter en vurdering av de tekniske sider ved de beskrevne forhold, herunder følgende momenter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Skadeårsak og omfang, reparasjonsbeskrivelse og kostnadsberegning. • Vurdering av referansenivå, forskrift/byggeskikk, og avvik fra dette. • Byggets tilstand på tidspunktet for eierskifte. • Levetid for byggverket eller den aktuelle bygningsdelen. <p>Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av bestilling fra oppdragsgiver, befaring av skadeobjektet og informasjon gitt av skadelidte.</p> <p>Kalkulasjonspostene legger til grunn reparasjon til samme, eller vesentligste samme stand, som før skaden inntraff, og i tråd med det angitte referansenivået. Avvik fra omfanget skal varsles.</p> <p>Det er ikke gjort fradrag som følge av eventuelle forbedringer ved at levetider for bygningsdeler forlenges eller fornyes. Beskrivelsene er ingen detaljprosjektering av selve reparasjonsarbeidet.</p> <p>Rapporten tar ikke stilling til erstatningsspørsmål eller ansvar.</p>
Beskrivelse av oppdraget	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kontroll av setninger 2. Vurdering av støybelastning

Kontrollpunkter

1. Setninger	<p>Beskrivelse:</p> <p>Forsikringstaker flyttet inn i huset i januar 2020. Styreleder informerte om en foreliggende geoteknisk rapport fra Øvre Romerike Prosjektering AS (ØRP). Denne omhandler stabiliteten til terrenget i skråningen rundt hele boligfeltet Brinken.</p> <p>Rapporten ble bestilt av sameiet sommeren 2019 i forbindelse med nær forestående utbygging av to store byggefelt som grenser mot Brinken. Det gjelder prosjekt Bekkefaret i nord/vest, og prosjekt Jessheim Sør i sør/vest.</p> <p>Rapporten fra ØRP beskriver den eksisterende skråningen opp til Brinken som «tydelig ustabile med observerte utglidninger».</p> <p>Rapporten konkluderer slik (utdrag):</p> <p>«Stabiliteten i skråningen nedenfor boligfelt «Brinken» kan teoretisk ytterligere svekkes av fremtidig anleggsvirksomhet. Pga. forholdsvis stor avstand ml. planlagt utbygging/ reguleringsgrense for bolig og skråningsfoten forventes mulig påvirkning å være begrenset.</p> <p>Vi gjorde undersøkelser av huset og den opparbeidede delen av hageanlegget.</p> <ul style="list-style-type: none"> • På kjøkkenet var det knirk i undergulvet som følge av elde. • Den utkragede delen av terrassen er fundamentert på en gammel, setningsskadet betongtrapp som ikke lenger er i bruk. Terrassen er forholdsvis rett, med enkelte normale skjevheter som kan justeres som et vanlig vedlikehold. Dette tyder på at fundamentet/betongtrappen ligger stabilt, uten noen ekstraordinære pågående setningsproblemer. • På gårdsplassen er det ca 150 kvm belegningsstein og lave støttemurer av stablede betongblokker. I ytterkant av gårdsplassen heller belegningssteinen
---------------------	--

den mot en svært bratt skråning. Støttemurene er skjeve. Forsikringstaker opplever at belegningssteinene ligger løsere på bakken nå enn tidligere.

- Vårt inntrykk av gårdsplassen er at den bærer preg av en viss naturlig elde. Det er ukjent når den ble anlagt, men historiske flyfoto viser at den kan være 10 år gammel eller mer. Vår vurdering er at disse skjevhetene og svekkelsene har utviklet seg over tid som følge av normale setninger i grunnen.
- Forsikringstaker uttrykker bekymring for mulige fremtidige ekstraordinære setningsproblemer, med referanse til ØRP rapporten. For å avklare dette, vil en løsning kunne være å sette ut målepunkter som kontrolleres over tid. Dette gjøres av oppmålingsfirmaer.

Referansenivå:

Forskriftskrav:

- Plan og bygningsloven §28-3: «Dersom byggverk kan bli utsatt for skade ved vannsig, ras eller utglidning fra nabogrunn, kan kommunen tillate at nødvendige forebyggende tiltak foretas på nabogrunnen...»

Avvik:

Det ble ikke funnet setningsskader utover det normale for en eldre bolig. Rapporten fra ØRP peker på at dette mulig kan oppstå for fremtiden under gitte forhold, men pr i dag er det ikke noe konkret.

Forventbar tilstand:

Egenerklæring pkt 15: «Det skal bygges nye boliger og næringslokaler på myrene nord og sør for eiendommen... Sameiet har engasjert geolog i forbindelse med dette.»

Utbedringer:


- Vi har ikke beregnet utbedringer eller kostnader.

Foto:



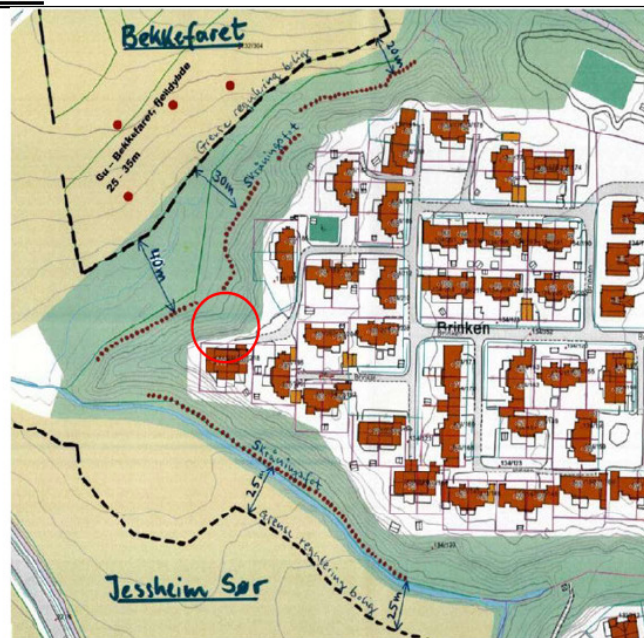
Terrassen

		<p>Fundamentering av terrassen med søyler på en gammel betongtrapp.</p>
		<p>Gårdsplassen</p>
		<p>Illustrerer skjeve murer</p>

		<p>Illustrerer belegningsstein som heller ut mot skråningen</p>
<p>2. Støybelastning</p>	<p><u>Beskrivelse:</u> Det pågår grunnarbeid og spunting på begge byggeplassene samtidig. Dette har foregått siden januar, og er fortsatt pågående. Forsikringstaker oppgir at Jessheim Sør har flere byggetrinn som vil gå over en 10 års periode.</p> <p>Forsikringstaker opplever støyen og rystelsene som svært plagsomme.</p> <p>På vår befaring pågikk det spunting, og det kan bekreftes at støyen opplevdes påtrengende.</p> <p><u>Referansenivå:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vi er ikke kjent med at det foreligger forskriftskrav til støy fra byggeplasser utover det som evt er nedfelt lokalt i kommunen gjennom reguleringsplan eller byggetillatelse, evt generelle retningslinjer. • Det foreligger standarder for grenseverdier av rystelser. Utbygger av Bekkefaret har montert rystelsesmåler på huset. Verdiene her er ukjente, men ut fra symptomene er det vår erfaring at verdiene mest sannsynlig ikke er overskredet. <p><u>Avvik:</u> Vi har ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere om støyforholdet avviker fra det akseptable. For videre undersøkelser bør det innhentes referansegrunnlag og tas målinger av ekstern sakkyndig.</p> <p><u>Forventbar tilstand:</u> Egenerklæring pkt 15: «Det skal bygges nye boliger og næringslokaler på myrene nord og sør for eiendommen...»</p> <p><u>Utbedringer og kostnader:</u></p>	

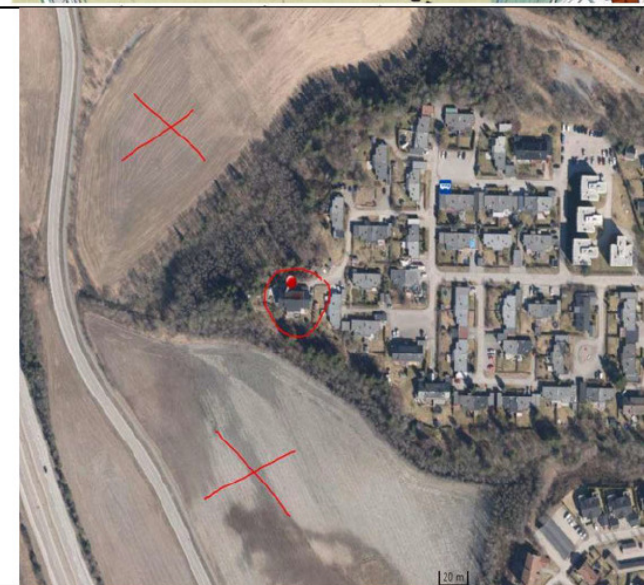
- For å kunne besvare om støyen medfører et verditap for boligen, må det først bringes på det rene om de tekniske grenseverdiene er akseptable eller ikke. Dette må derfor komme nærmere tilbake til.

Foto:



Kart m beskrivelse fra ØRP rapporten.

Ring rundt huset.



Flyfoto



Rapporten er utarbeidet av:



Gaute L. Amundsen

Byggmester/takstmann NTF

Reklamasjonsrapport

Tilleggsrapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	4268717
Oppdragsgiver	Crawford - IF- Boligkjøperforsikring
Forsikringselskap / Saksbehandler	Crawford - IF- Boligkjøperforsikring v/Jørgen Urbye
Eier / kjøper	██████████
Skadestedets adresse	Brinken 111 2050 Jessheim
Matrikkel	Gnr. 134 / Bnr. 219 i Ullensaker kommune
Selger	Anne-Kjersti Staveteig
Megler	████████████████████
Kontaktperson	████████████████████
Overtakelse	Desember 2019
Skadedato	Etter overtakelse
Besiktigelsesdato	28.04.2021 og 19.01.2023
Mandat	Vurdering og pris ubedring geotekniske avvik. Verdivurdering av eiendommen.
Befaring	Ved befaring ble de påpekte forhold inspisert, kontrollert og vurdert slik det fremsto på befaringdagen. Elvira Kablar påpekte og redegjorde for hvordan de påpekte forhold ble oppdaget og hvordan oppleves.



Personer til stede			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
██████████	Eier / kjøper		
Rolf Erling Eidsvold	Takstmann		
Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	m ²	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Tomannsbolig	204	1969	Tilbygget 1978 og 1984

Bakgrunn

██████████ som kjøpte eiendommen Brinken 111, 2050 Jessheim, har fremmet reklamasjon overfor selger i forbindelse med anførte feil/skader/avvik som er avdekket i/ved eiendommen. Kjøper er i dette dokumentet betegnet som eier.

Mandat

Det vises til vår rapport datert 04.01.2022
For denne tilleggsrapporten ble OBRON Sørøst AS v/ Rolf Erling Eidsvold rekvirert til å foreta en verdivurdering av eiendommen under forutsetning av at geotekniske avvik og setninger ikke foreligger / er utbedret. Samt vurdering av mulighet for pristilbud beskrevne utbedringstiltak i geoteknisk rapport fra Romerike Geoteknikk datert 30.06.2022

Grunnlag

Observasjoner og målinger ved befaring, dokumentasjon og eiers forklaring.

Mottatt dokumentasjon:

- Tidligere mottatt dokumentasjon i saken, se vår rapport datert 04.01.2022.
- Geoteknisk notat fra Romerike Geoteknikk datert 30.06.2022

Øvrig informasjon om objektet

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over tre plan, underetasje, 1. etasje og 2. etasje oppført / ferdigstilt 1969 beliggende på Brinken i Jessheim i Ullensaker kommune.

Bygget er oppført med såle og gulv på grunn av betong.

Yttervegger under / mot terreng av betong. Over grunnmur yttervegger av trekonstruksjoner med utvendig trepanel.

Etaseskiller av trebjelkelag.

Saltak konstruksjon i tre med undertak av rupanel utført som luftet kaldtloft. Takoppløft. Tekket med asfaltshingel.

Det er opplyst utført flere oppdateringer siste år, bl.a. tak/overbygg terrasse i sør og og delvis fornyet takteking i 2005. Noe nye vinduer i 2012 og nytt dekke terrasse mot sør i 2015. Yttervegg mot syd etterisolert og fornyet samt nytt dekke terrasse mot vest i 2019. Samt noe innvendig oppussing.

Boligen er på totalt 204 m2 BRA og 196 m2 P-Rom.

Selger har eid og bodd i boligen siden 2002 og frem til salg, dvs ca. 17 år.

Påpekte og vurderte forhold i henhold til mandat

Eier har påpekt bl.a. følgende forhold som er vurdert;

1. Setninger og bevegelser i grunnen og konsekvenser dette.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til oppdragsgiver eller andre aktører i eiendomsbransjen. Takstbransjens etiske regelverk ligger til grunn i en slik uavhengig vurdering.

Rapporten er bygget opp på basis av Norsk Takst, OBRON og INSPEKTA sine instruksjoner og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritext og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivare tatt gjennom takstmannens egne KS-rutiner.

Der det i rapporten er utført kalkulerte priser er benyttet en timepris på kr. 640,- eks. mva / 800,- inkl. mva. Rapporten er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger hvis ikke annet er spesifikt benevnt i rapporten. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Kompetanse / bakgrunn;

Rolf Erling Eidsvold har bakgrunn som Bygningsingeniør BSc, Bedriftsøkonom BI og Eiendomsrådgiver UIS. Innehar kompetanse og autorisasjoner / godkjenninger innenfor generell taksering, verdi, tilstandsvurdering av byggverk, skade, skjønn og reklamasjoner.

Rolf Erling Eidsvold har over 37 års erfaring med bygg, bygningsinspeksjoner og tilstandsvurderinger av bygg, samt over 28 års erfaring med skadetaksering, skadehåndtering og skadeoppgjørprosesser.

Over 20 års erfaring med verdifastsettelse og verditaksering bolig og mindre næringseiendom, erfaring med ansvar for krav til kompetanse og opplæring av utførende takstmenn.

Har meget god kunnskap om lover og forskrifter, regelverk og bransjenormer, spesielt relatert til skadeforsikring, eierskiftesaker og avhendingsloven.

Rolf Erling Eidsvold er medlem av Norsk Takst og Partner i INSPEKTA, en allianse for ingeniører, takstmenn og bygningsinspektører.

OBRON Sørøst AS er et foretak i OBRON Gruppen.

OBRON Gruppen består av selskaper med spisskompetanse innenfor kontroll av bolig og næringsbygg alle fagområder og tiltaksklasser, takseringstjenester og eiendomsrådgivning.

OBRON Gruppen har kompetanse og erfaring innenfor geoteknikk, konstruksjonssikkerhet, brannsikkerhet, bygningsfysikk, kostnadsberegninger og usikkerhetsanalyser, bygningsinspeksjoner, skadetaksering, skjønn, byggeledelse, reklamasjoner, verditaksering bolig og næring samt eiendomsrådgivning og konsulent tjenester innenfor bygg og eiendom.

OBRON Gruppen har pr. i dag kontorer på Skjetten, Sørum, Bærum, Larvik, Kristiansand, Hamar, Kristiansund / Tustna og Trondheim.

Vurdering av bygninger og byggverk generelt

Byggverk vurderes alltid etter de lover og forskrifter som gjaldt på det tidspunkt bygget ble søkt og godkjent og den byggeskikk som var vanlig på det tidspunktet bygget ble oppført.

Hvis det er utført søknadspålagt tiltak etter byggeår, vurderes de deler av bygget tiltaket omfatter ut i de lover og forskrifter som gjaldt på det tidspunkt dette tiltaket ble søkt og godkjent og den byggeskikk som var vanlig på det tidspunktet dette tiltaket ble utført.

Andre ikke søknadspålagte tiltak som er utført på byggverk vurderes ut ifra byggeskikk og krav til fagmessig utførelse som gjaldt for denne type arbeider når arbeidene ble utført.

Det vil normal alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Betegnet som normal bruksslitasje. Denne type avvik vil sjelden bli kommentert eller vurdert.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter/regler som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Levetidsbetraktninger – tiden bygningsdelen normalt tilfredsstillende tiltenkt funksjonskrav;

I vurderingene refereres det til en tabell for intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, utgitt 2017.

Relevante deler av tabellen kan fremkomme i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler.

Normal levetid / brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid, avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn.

Vurderingen er videre utført på bakgrunn av det referansenivå som normalt bør kunne forventes av den aktuelle bygningsdelens oppføringstidspunkt.

Referansenivå

Det vises til vår rapport datert 04.01.2022

Krav til utførelse:

Det vises til vår rapport datert 04.01.2022

VURDERINGER

Setninger / bevegelser i grunnen.

Beskrivelse

Det vises til vår rapport datert 04.01.2022

Det vises til geoteknisk notat fra Romerike Geoteknikk datert 30.06.2022.

Romerike Geoteknikk har i sitt geotekniske notat datert 30.06.2022 utført en beskrivelse av situasjonen, samt beskrevet forslag til stabiliserende tiltak.

Et mulig alternativ vil kunne være refundamentering av bygningen.

Etter utført refundamentering vil bygningen ikke, eller i tilstrekkelig lite grad, kunne påvirkes av bevegelser i terreng utenfor. Skadene i bygget for øvrig vil også etter dette kunne utbedres permanent.

Ulempen med denne metoden er at terreng utenfor bolig, dvs. hage- og utomhusarealer, vil kunne fortsette å sige og deformere seg.

Ved å foreta en forsterkning av skråningen vil terrenget kunne stabiliseres og ved dette vil videre deformasjoner i hage- og utenomhusarealer forhindres, samtidig som selve bygget sikres.

Men ved dette alternativet må i tillegg skjevheter og setninger i bygget rettes opp etter at skråning er forsterket.

Undertegnede har forelagt geoteknisk notat for flere utførende anleggsfirma med forespørsel om pristilbud på de foreslåtte arbeidene.

Bl.a er firmaene Nordby Maskin AS og Norsk Saneringsservice AS (med bl.a. erfaring fra leirraset i Gjerdrum) forespurt. Ingen er villig til å gi pris på disse arbeidene, da her er stor usikkerhet og risiko.

Dette er en type arbeider som må utføres etter medgått tid og materialer og vurderes underveis.

Gjelder begge foreslåtte alternativer.

Tiltak – Kostnad

For å kunne sikre både tomten / uteareler og bygget vurderes alternativet med forsterkning av skråning sammen med utbedring av setningsskadene i bygget som beste alternativ.

Det må tas høyde for at det også må foretas noe forsterkninger av fundamenter for bygget ved stabilisering av skråningen.

Som det også fremgår av det geotekniske notatet, må i fremkant utarbeides en geoteknisk prosjektering og grunnundersøkelser.

Når grunnen og massene er konstatert stabile, og fundamentene for bygget stabilisert, må foretas utbedring både utvendig og innvendig.

Fra rapport datert 04.01.2022:

Utvendig; plattinger og murer utbedres, søyler for terrasser må refundanteres og rettes opp, trapper i terreng må refundanteres og sikres. Det antas at det må tilføres noe masser i forbindelse med dette.

Innvendig; utbedring av sprekker i overganger og overflater, justering av dører, oppretting av gulver.

Her vil ytterligere skader kunne oppstå som krever tiltak i tiden frem til grunnen er stabilisert.

Kostnader:

Som nevnt vil det være stor usikkerhet knyttet til kostnadene for arbeidene med terreng og forsterkning av fundamenter. Geoteknisk undersøkelser og prosjektering må utføres i fremkant for å kunne avklare mer eksakt utførelse og prisnivå.

På grunnlag av geoteknisk notat samt vurderinger i forbindelse med prisforespørsler, bransjetall og erfaringspriser er gjort et grovt prisestimat som følger;

Geoteknisk undersøkelse; Kr. 150.000,- ekskl. mva
 Forstekning av skråninger; Kr. 950.000,- ekskl. Mva
 Forstekning av fundamenter bygget; Kr. 300.000,- ekskl. Mva
 Sum geotekniske tiltak inkl. Mva. Estimeres til kr. 1.750.000,- inkl. Mva

Utvendig tiltak; ca. 375.000,- inkl. mva
 Innvendige tiltak; ca. 375.000,- inkl. mva

Avrundet grovt estimert total kostnad nødvendige tiltak utgjør Kr. 2.500.000,- inkl. Mva.

Verdivurdering av eiendommen

Beskrivelse

Undertegnede takstingeniør ble gitt i mandat å utføre en verditakst av eiendommen med den forutsetning lagt til grunn at de geotekniske avvik og setninger ikke er tilstede / er utbedret.
Verdien tilsier dagens markedsverdi under disse forutsetninger.

Det vises til vedlagte verditakst.

Konklusjon

Under forutsetning av at geoteknisk avvik ved eiendommen og setninger ikke er tilstede / er utbedret utgjør dagens markedsverdi for eiendommen

Kr. 7.000.000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

Bilder av stedet

Det vises til vår rapport datert 04.01.2022

Vedlegg; Verditakst Brinken 111, 2050 Jessheim

Besiktigelse og rapport ble gjennomført av:

Ingeniør og Takstmann Rolf Erling Eidsvold
93403414
rolf.eidsvold@obron.no
OBRON Sørøst AS

Skjetten / Sørum 23.01.2023

Verditakst

📍 Brinken 111, 2050 JESSHEIM

📖 ULLENSAKER kommune

gnr. 134, bnr. 219

Markedsverdi

7 000 000

Areal (BRA): Tomannsbolig 207 m²



Befaringsdato: 19.01.2023

Rapportdato: 23.01.2023

Oppdragsnr.: 19985-1001

Referansenummer: DI1218

Autorisert foretak: BEKOM AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Erling Eidsvold



Gyldig rapport
23.01.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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



Rolf Erling Eidsvold
Uavhengig Takstingeniør
23.01.2023 | SØRUM

BEKOM AS
Borgenvegen 311
934 03 414

Rapportansvarlig
Rolf Erling Eidsvold
Uavhengig Takstingeniør
rolf@bekom.no
934 03 414

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Forsikring

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM 207 m²/196 m²	Markedsverdi Kr 7 000 000
<i>Tomannsbolig: Stue, Kjøkken, Entré, 5 Soverom, Kontor, Bad, Gang, Garderobe, Kjellerstue, Bod</i>	Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 7 150 000	Markedsverdi 7 000 000
Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.	Konklusjon markedsverdi 7 000 000
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	

Markedsvurdering

Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Takstingeniørens mandat utgjør en verddivurdering av eiendommen der det forutsettes at geotekniske avvik og setninger er utbedret / ikke foreligger.

Eiendommen er bebygget med en halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over tre plan med gjennomgående høy og god standard. Bygningen er oppført i 1969. Underbygget og tilbygget i 1978 og 1984 . Eier overtok eiendommen i november 2019 og har i sin eiertid utført betydelige oppgraderinger og oppussing av boligen.

Boligen fremstår i dag med god og høy standard, med bl.a. ny kjøkkeninnredning og nytt bad i 2. etasje. Tilnærmet alle overflater er fornyet, ny peisovn i stue og store åpne rom med mye lys og god romfølelse. Noe mindre arbeider gjenstår, bl.a. fremtidig bad i 1. etg. Boligen har fire soverom i 2. etasje og ett soverom / kontor i 1. etg. Boligen utgjør en attraktiv, romslig og godt vedlikeholdt bolig med god standard som tilfredsstillende dagens krav til bokvalitet.

Eiendommen ligger helt i ytterkanten av boligområdet Brinken, som er et attraktivt og sentral beliggende boligområde på Jessheim. Kort vei til barneskole og barnehager, samt skoler i alle øvrige trinn. Gangavstand buss og jernbane. Kort vei til Jessheim sentrum med alle fasiliteter.

Eiendommen vurderes å kunne oppnå en salgsverdi tett opp mot beregnet teknisk verdi for eiendommen.

Eiendommen ansees som lett omsetningsbar og som et kurant panteobjekt.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (Gjensidige)	Kr.	4 500
Felleskostander, Vestre Allergot Sameie (vei, snøbrøyting etc.)	Kr.	2 500
Kommunale avgifter	Kr.	13 000
Vedlikehold, avsatt normalt beløp	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Terrasse etc.	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	4 800 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 800 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 150 000
--	------------	------------------

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	100	100	0	Stue / spisestue, Kjøkken, Entré, Soverom / kontor, Kontor / fremtidig bad	
Etasje 2	82	78	4	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Gang	Garderobe
Kjeller	25	18	7	Kjellerstue m/dør til terreng	Bod
Sum	207	196	11		

Kommentar

Arealer er målt på stedet ved bruk av laser avstandsmåler innvendig.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Noe mindre innvendige endringer / flytting av vegger.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Ingen avvik avdekket

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2023	Rolf Erling Eidsvold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3033 ULLENSAKER	134	219		0	374.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brinken 111

Hjemmelshaver

Sabeta Elvira Kablar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen utgjør halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med selveid tomt i et etablert og barnevennlig boligområde på Brinken / Døli på Jessheim i Ullensaker kommune.

Eiendommen er beliggende helt i ytterkant av boligområdet og er uten gjenboere med usjenert beliggenhet omkranset av løvskog mot syd, vest og nord.

Normalt gode solforhold. Vegetasjon begrenser noe med gir en idyllisk og lun beliggenhet.

Omkringliggende eiendommer er friområde og boligområde.

Adkomstvei

Adkomstvei inn til boligene på feltet utgjør en forlengelse av Brinken. Denne er privat.

Parkering på fellesareal nær eiendommen.

Tilknytning vann

Kommunal.

Tilknytning avløp

Kommunal

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten er skrånende med et flat platå hvor bolig og internvei frem til inngang er plassert.

Tomten er pent opparbeidet ved inngangsparti mot vest og nord, skrånende naturtomt med løvskog mot sør.

Opparbeidet med belegningsstein internvei frem til inngang og platå i terreng mot vest, små murer i betongstein, fin liten hage, og jacuzzi. Stor terrasse på ca. 75 m².

Tinglyste/andre forhold

Ingen servitutter er andre forhold som påvirker verdiene.

Forkjøpsrett

Nei

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
5 300 000	2019

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig



Byggeår
1969

Kommentar
Ihht matrikkelen

Standard

Høy standard og materialvalg utførte oppgraderinger og oppussing i eiers eieretid, fra 2019 til i dag.

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Bygningsstruktur

Bygget er oppført med støpt såle på leirgrunn.
Ringmur og grunnmur mot terreng av betong.
Støpt plate på grunn etter byggeårets byggeskikk.
Over grunnmur er yttervegger av bindingsverk i tre isoler etter byggeårets byggeskikk og krav.

Utvendige forhold

Drenering antat fra byggerår. Ingen symptomer på på fukt inntrenging.
Yttervegger er kledd med beiset trepanel, noe stående og noe ligende. Yttervegg mot sy eterisolert og fornyet 2019.
Vinduer i 1. etg. er av isolerglass fornyet ca. 2020. Øvrige vinduer fra 2012 samt 1970 og 1980-tallet.
Saltakkonstruksjon med takoppløft begge sider av trekonstruksjon. Taktro og teknet med safaltshingel, delvis fornyet 2005.
Det er montert spotter / downlights i gesimser.
Ytterdør er fornyet hovedinngang og terrassedører ca. 2020.

Innvendige forhold

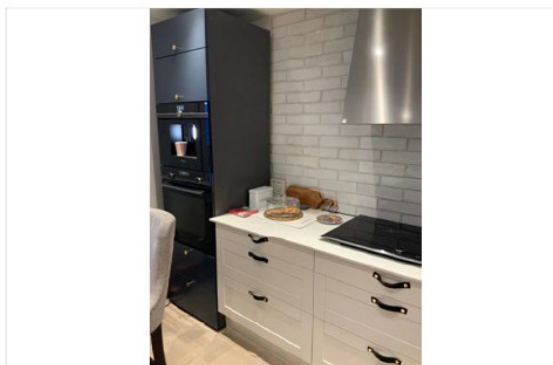
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Innvendig bærende- og lettvegger av bindingsverk kledd med plater begge sider.
Gulver er belagt med parkett, laminat og fliser.
Vegger og himlinger er fornyet med gipsplater som er malt.
Opprinnelige trapper i tre til 2. etg. og kjeller.
Innvendige dører av malte fyllingsdører av nyere dato.
Ett løps pipe med peisovn, fornyet ca. 2020.

Tekniske installasjoner

Varmtvannsbereder plassert i nisje i entre.
Det er etablert nytt røropplegg for bad 2. etg. og kjøkken. Rør i rør system med fordelrskap. Noe eldre kobberør fremtidig bad og tidligere vaskerom.
Mekanisk avtrekk bad og kjøkken. Øvrig ventilasjon ved naturlig ventilasjon med tilluft spalter vinduer og under dører.
Elektrisk anlegg er oppdatert med nyere sikringskap med automatsikringer. Det er installert mye down lights i boligen.
Boligen har alarmsystem.
Knyttet opp mot kabel-Tv system.

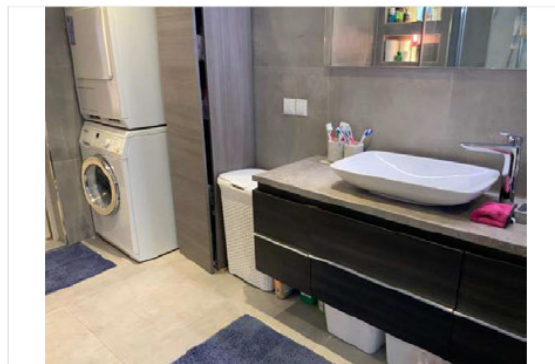
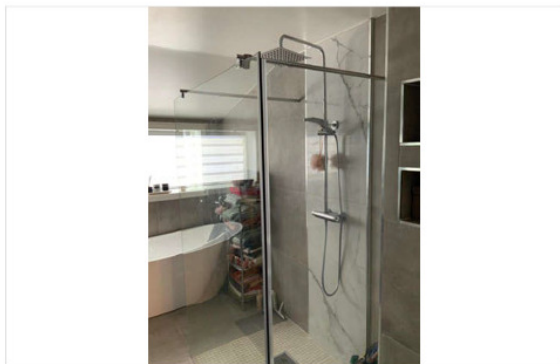
Kjøkken

Ny moderne kjøkeninnredning av høy kvalitet med profilerte malte fronter og benkeplate av stein. Integreerte hvitevarer og keramsik topp med induksjon. Fliser over benk og opp mot himling ved ventilatorhette.



Våtrom

Bad i 2. etg. er rehabilitert / fornyet ca. 2020. Keramsike fliser av storformat gulv og vegger. Nedsenket dusjsone med mosaikkfliser gulv. Vegghengt toalett, badekar, dusjsone med dobbel dusjhode og servant med innredning. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varme i gulv. Badet tilfredsstillter forskritenes funksjonskrav og ingen symptomer på svekkelser avdekket.



Tilbygg / modernisering

1978	Kjeller	Underbygget. Ferdigattset datert 1978.
1984	Tilbygget 2. etg. og 1. etg.	Deler av 2. etasje og deler av stue 1. etg. ihht opplytsninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

MANDAT: Takstingeniørens mandat for verditaksten utgjør å utarbeide en verdivurdering av eiendommen i dagens marked der det forutsettes at geotekniske avvik og setninger er utbedret / ikke foreligger. Forøverig vurdert slik eiendommen fremsto ved takseringstidspunktet.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Befaringen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. ikke er flyttet på.

Arealberegninger for boenheter

Verditaksten er utført etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledninger. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som

benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. 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 takstmannens valg av arealkategori. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra taktrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

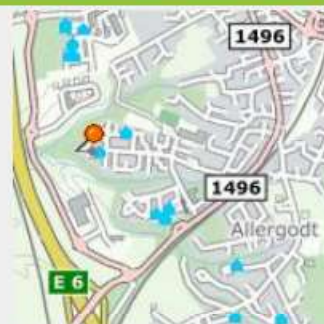
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

**Crawford & Company
(Norway) A.S****VERDIVURDERING****Brinken 111
2050 JESSHEIM (3033-134/219/0/0)****VERDIVURDERING: 8 000 000,-****Kjente opplysninger**

Selveier Tomannsbolig
Selveier tomt 374,8 m²
Byggeår: 1969
BOA/P-rom: 193 m²
BRA: 204 m²
BTA: 223 m²
Antall etasjer: 1
Soverom: 5

Korrigeringer**Tidligere prisinformasjon****14.10.2019: 5 300 000,-****Prisendring****17%****Estimert verdi****6 200 000**

Eiendommer merket med grå bakgrunn er valgt ut som datagrunnlag for verdierestimatet. Det understrekes at et verdierestimat er forbundet med usikkerhet og derfor må benyttes med forsiktighet. En måling av prisvariasjon i utvalget indikerer relativt god presisjon i estimatet.

Markedsscore: 17 - 18 (nærrområde - kommune)

Både boligens nærrområde og kommunen har et velfungerende boligmarked.

Utvalg**Estimert verdi m²-pris: 8 000 000,-**

Adresse	Salgsdato	Pris	Prisant.	Fellesgjeld	Byggeår	P-rom	m2 pris
Langbråten 21, 2063 JESSHEIM	29.11.2022		5 990 000	2 805	2017	111	53 989
Langbråten 19, 2063 JESSHEIM	28.12.2022		7 150 000	47 208	2017	143	50 330
Langbråten 103, 2063 JESSHEIM	07.10.2022		6 590 000	42 487	2017	131	50 630
Langbråten 51, 2063 JESSHEIM	16.11.2022	7 400 000	7 500 000	50 670	2017	154	48 381
Langbråten 63, 2063 JESSHEIM	16.01.2022	6 870 000	6 990 000	45 333	2017	146	47 365
Langbråten 105, 2063 JESSHEIM	14.07.2022	6 650 000	6 690 000	47 208	2017	144	46 508
Langbråten 107, 2063 JESSHEIM	19.01.2023		5 600 000	39 655	2017	119	47 392
Langbråten 109, 2063 JESSHEIM	21.04.2021	6 400 000	6 500 000	2 838	2017	144	44 464
Gamle Trondheimsveg 34D, 2053 JESSHEIM	27.07.2022	6 600 000	6 690 000		2017	158	41 772
Dølihagan 6D, 2050 JESSHEIM	14.11.2022	4 350 000	4 300 000		1984	100	43 500
Fjeldheimvegen 34, 2053 JESSHEIM	01.09.2021	6 850 000	6 890 000	29 932	2017	173	39 768
Brinken 93, 2050 JESSHEIM	21.10.2022		3 690 000		1967	87	42 414
Tungen 32, 2053 JESSHEIM	29.09.2021	4 850 000	4 990 000		2010	139	34 892
Dølihagan 9B, 2050 JESSHEIM	17.10.2022	4 000 000	3 990 000		1984	114	35 088
Dølihagan 7C, 2050 JESSHEIM	17.11.2022	3 900 000	4 190 000		1984	111	35 135
Brinken 48, 2050 JESSHEIM	21.06.2022	5 200 000	5 290 000		1968	170	30 588

Claims Link
Lysaker Torg 15
Postboks 324, 1326 Lysaker

- Skade/reklamasjon
- Skade skjønn
- Tilstandsvurdering.

BEFARINGSRAPPORT



Oppdragsgiver	Claims Link
Vårt saksnummer:	6008
Skadenummer:	E2023367
Kjøper/Adresse:	██████████ Brinken 111, 2050 Jessheim
Besiktiget dato:	28.02.2023
Tilstede ved befaring:	Eiere og undertegnede
Bygningstype:	Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1969
Skadetype:	setninger
Besiktiget av takstmann:	Sondre Hansson

BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

Undertegnede er rekvirert for besiktigelse og gjennomgang av kjøpers reklamasjonskrav knyttet til setninger i grunnen.

Taksten som følger er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt på besiktigelsen, samt egne observasjoner. I tillegg har informasjon gitt i følgende dokumenter vært tilgjengelig.

MOTTATT DOKUMENTASJON

- Tilstandsrapport utarbeidet av Anker Byggtakst AS
- Egenerklæringskjema utfyllt av selger
- Salgsoppgave
- Salgsoppgave fra 2001
- 12.06.2019 informasjon fra styret i sameiet
- 26.07.2019 Geoteknisk notat fra ØRP
- 11.09.2019 informasjons mail fra styret i sameiet
- 13.01.2020 Reklamasjon fra Crawford & Company
- 13.06.2020 Reklamasjonsrapport Amundsen Takst
- 23.08.2020 og 08.04.2021 måling fra OMS oppmåling
- 04.01.2022 Reklamasjonsrapport fra OBRON
- 30.06.2022 Rapport fra Romerike Geo
- 09.11.2022 Skriv fra sameiet vedr. bruksrett parkering
- 20.01.2023 Reklamasjonsrapport fra OBRON
- Udatert tilbud på oppussingsarbeider fra SASA bygg
- Kart med målepunkter

ENKEL BESKRIVELSE AV BYGGET

Bygget er fundamentert med betong til antatt komprimerte løsmasser. Bærende konstruksjoner over sokkeletasje er av tradisjonelt bindingsverk med utvendige fasader av stående kledning. Takkonstruksjonen av typen saltak, tekket med asfaltshingel.

BESKRIVELSE

Området ved Brinken 111 har åpenbart vært utsatt for setninger. Brinken boligfelt er plassert på en løsmassehøyde som stedvis er noe utsatt med tanke på grunnforholdene i områdene.

Årsaken til setningene virker å knytte seg utelukkende til anleggsarbeider på tilstøtende eiendommer Nordre Dølibekken og Døliringen.

I forkant av oppstart av utbygging på naboeiendommene ble Øvre Romerike Prosjektering v/Marco Wendt engasjert for en risikovurdering med anbefalinger om tiltak og monitorering av prosessen. Undertegnede viser til Konklusjon fra geoteknikker Wendt:

Sitat

« Stabiliteten i skråningen nedenfor boligfelt «Brinken» kan teoretisk ytterligere svekkes av fremtidig anleggsvirksomhet. Pga. forholdsvis stor avstand ml. planlagt utbygging/ reguleringsgrense for bolig og skråningsfoten forventes mulig påvirkning å være begrenset.

Med hensyn til den allerede anstrengte stabilitetssituasjonen i skråningen anbefales det likevel å overvåke en mulig reaksjon i grunnen på belastning fra anleggsvirksomhet vha. måling av poretrykk i grunnen samt rystelsesmålinger på representative/ kritiske steder langs skråningen, jfr. fig. under. Instrumentering ved skråningsfoten bør prosjekteres av geoteknikere som er engasjerte i utbyggingsprosjektene ved Bekkefaret og Jessheim Sør. Det bør også utarbeides et kontrollopplegg med rutiner og kritiske terskelverdier før anleggsarbeidene settes i gang. Kontrollopplegget må følges opp under anleggsarbeidene.

I forbindelse med planlegging og utførelse av fundamentering, utgraving av byggegrop og komprimeringsarbeider bør det være fokus på bruk av skånsomme metoder og utstyr som gir mindre fare for negativ påvirkning (f.eks. borete peler istf. ramming, mindre tungt komprimeringsutstyr, tilpasning av frekvenser og amplituder av vibrasjonsutstyr til stedlige grunnforhold, prosjektering av utgravinger med noe høyere sikkerhet enn påkrevd).»

Sitat slutt

I etterkant av anbefalinger fra geoteknikker Wendt virker det som at anbefalinger ble lagt til side uten videre oppfølging. Dette er et forhold som kommunen og utbygger bør være godt informert om og ha prioritert oppfølging. Dette er noe sameiet på Brinken bør følge opp.

Situasjonen i dag er hva undertegnede kan se ut ifra målinger som fremgår av rapport fra Romerike geo stabiliserer grunnen seg etter endt arbeid på naboeiendommene. Anbefalinger fra geoteknikere er å stabilisere skråningene. Undertegnede er enig i denne vurderingen. Dette behovet vil imidlertid først gjøre seg gjeldende dersom arbeider på tilstøtende arbeider fortsetter, noe regulering for området taler for. Det bør i alle tilfeller fortsette måling til faste punkter for å følge med på eventuelle setninger.

Setningene knytter seg i all hovedsak til terrenget rundt boligen og ikke til selve bygget, dette bekreftes av målinger som er gjort til faste punkter over tid. Det er som nevnt lite setninger tilknyttet bygget pr. i dag. Innvendig er det lite/ingen symptomer på at det har vært bevegelser mellom bygningsdeler utover normale spenninger. Kjellerdelen under veranda/altan innhar de største skjevheter i boligen. Det er imidlertid lite symptomer på aktive bevegelser.

Oppsummert har ikke huset tatt skade av betydelig grad tilknyttet setningene som har pågått i byggeperioden på tilstøtende eiendommer. Massene under asfalt og enkelte steder på eiendommen ser ut til å ikke være telesikre masser slik at dette har reist seg på vinterstid. Dette er imidlertid ikke veldig uvanlig.

KONKLUSJON

Jeg har vært i dialog med Romerike Geoteknikk (RG) v/Marco Wendt. disse har vært på befaring for Brinken borettslag og utarbeidet en rapport i forkant av arbeidene. Denne rapporten har ikke blitt tatt videre med kommunen hva RG eller meg er kjent med. Dette er meget uaktsomt fra borettslagets side. Dette kan potensielt påvirke mange av beboerne som har eiendom i de utsatte områdene. Utbygger på tilstøtende eiendommer må gjøres kjent med problemene som oppleves på Brinken. Det har vi også forstått dem ikke er i det omfang dem bør være. Videre skal det etter reguleringer bygges videre ut på tilstøtende eiendommer også nærmere brinken. Dette betyr at grunnen i tiden fremover også vil bli utsatt for tungt ramme- og vibrasjonsutstyr. Kommunen og utbygger må gjøres kjent med forholdene på brinken. Dette har borettslaget et særlig ansvar for. I tillegg bør villaforsikringene kontaktes ifm. at dette er noe som plutselig har oppstått som følge av fundamenteringsarbeider.

UTBEDRING

På bakgrunn er det noe vanskelig å ta stiling til et konkret utbedringsbehov tilknyttet eiendommen. Det ser ikke ut til at boligen er påvirket nevneverdig. Når det gjelder terrenget rundt fremstår det som at dette stabiliserer seg.

Det skal sies at det kan bli betydelig økning i setningsforekomst med skader på terreng og bygg tilknyttet Brinken om arbeidet på tilstøtende eiendommer fortsetter som før, derfor bør borettslaget, kommunen og utbygger informeres om forholdene og geotekniske rapporter bør oversendes. Videre bør målinger fra OMS til faste punkter absolutt fortsette.

Kostnader til monitorering, prøveboring og oppfølging beregnes til totalt: **Kr. 370.000,- eks. mva.**

Dersom skråninger skal stabiliseres estimeres kostnader fra: **Kr. 2.500.000,- eks. mva.**

Ansvarsforholdet bør klarlegges.

Sitat Romerike Geo

«Spesielt det tilnærmet kohesjonsløse øvre jordlaget som ligger med lav sikkerhet i de bratte leirskråningene påvirkes av slikt arbeid. Figur nedenfor viser tydelig at setningene/deformasjonshastighet har avtatt etter rammearbeidene nedenfor eiendommen ble avsluttet. Deformasjonen vil tilta igjen hvis oven nevnte arbeider skulle gjenopptas.

Ytterligere arbeider med tungt ramme- og vibrasjonsutstyr på områdene nedenfor Brinken vil kunne utvide disse skadene. Særlig grunt fundamenterte bygningsdeler som stolper, gulv på grunn, betongplatt og evt. grunnere fundamenter på boligen vil være utsatt for ytterligere deformasjoner og vil kunne føre til større skader på overliggende konstruksjoner.»

Sitat slutt

Øvre Eiker 27.03.2023



Sondre Hansson

sondre@oasa.no

Mob: 918 68 772



Bilde 1 – viser innkjøringen til eiendommen.



Bilde 2 – viser innkjøringen til eiendommen.



Bilde 3 – viser trapp med søyler på den mest utsatte siden.



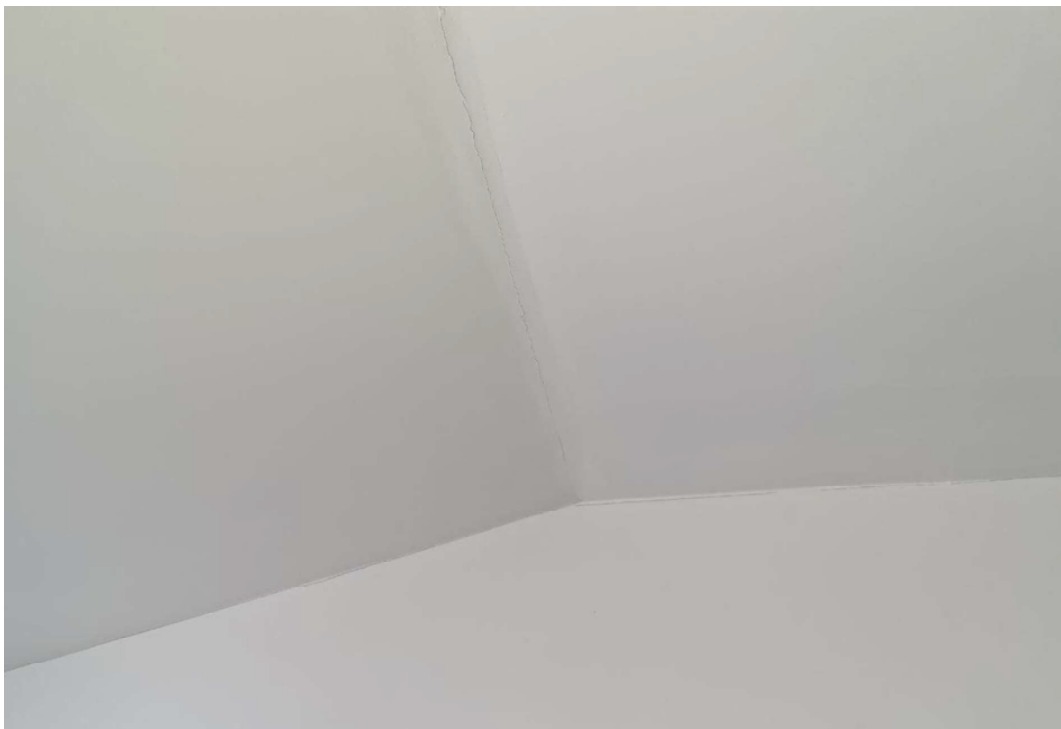
Bilde 4 – viser trapp på den mest utsatt siden.



Bilde 5 – viser terrenget på den mest utsatte siden



Bilde 6 – viser riss i gipsede himlinger fremstår som spenninger og dårlig håndverk.



Bilde 7 – viser riss i gipsede himlinger fremstår som spenninger og dårlig håndverk.



Bilde 8 – viser riss i gipsede himlinger fremstår som spenninger og dårlig håndtverk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: BRINKEN 111
2050 JESSHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak**Telefon:** 975 98 015
E-post: iris.asak@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre