



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

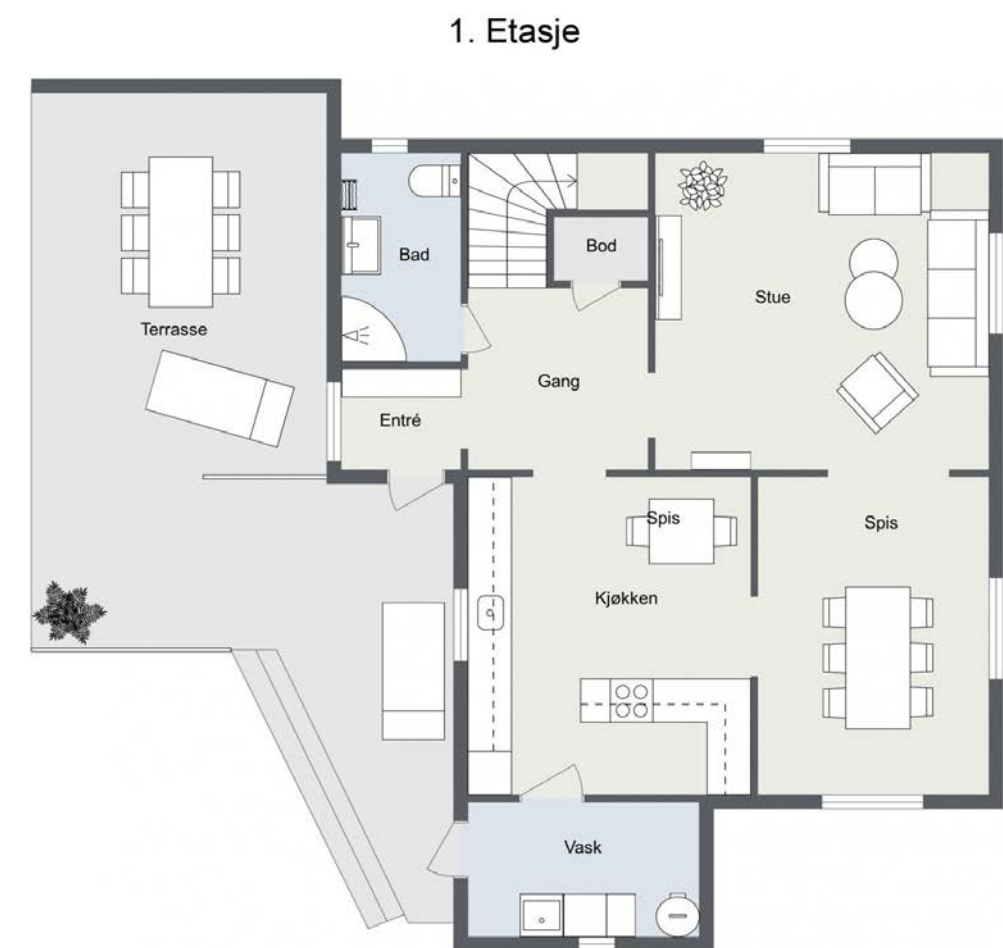
Pellesvingen 1, 2067 JESSHEIM

**Frittliggende enebolig med god
planløsning, fin hage, stor terrasse
og dobbel garasje!**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.



aktiv.

image
day

Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

© 2020 Aktiv og Image Day. Alle rettigheter reservert.

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721
E-post knut.magnus.betten@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 143 890,-
Total ink omk.: Kr 5 133 890,-
Selger: Elisabeth Johansen
Victor Karlsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
P-rom/BRA: 134/135 m²
Tomtstr.: 1923.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 172, bnr. 7

Oppdragsnr.: 1208230242

Enebolig med god planløsning, terrasse og dobbel garasje!

Velkommen til Pellesvingen 1!

Dette er en svært flott og innholdsrik enebolig i sveitserstil. Boligen inneholder gang, stort kjøkken med integrerte hvitevarer herunder stekeovn, kombinert stekeovn og mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin, trivelig stue, spisestue, tre gode soverom, to flislagte bad med gulvvarme og praktisk vaskerom.

Stor og flott terrasse og pent opparbeidet hage.

Det følger dobbel garasje til boligen, og det er for øvrig godt med biloppstillingsplass på tomten.
(Deler av tomten er veiareal, se kart)

Fin beliggenhet på Sand like utenfor Jessheim sentrum. Det er gangavstand til skole, barnehager, dagligvarebutikk og kollektivtransport. På Jessheim finner du alt av servicetilbud og fasiliteter. Med bil tar det ca. 4 min til sentrum og ca. 6 min til Gardermoen



Innhold

Velkommen4
Plantegninger38
Om eiendommen42
Tilstandsrapport54
Egenerklæring83
Forbrukerinformasjon 107
Budskjema 108



Velkommen til Pellesvingen 1! En
frittliggende eneboligeiendom med
barnevennlig beliggenhet på Sand!



Romslig terrasse med levegger i tre og skjermet beliggenhet.



Her kan sommeren nytes til det fulle!

Entré



Entré med flislagt gulv og plass til å henge fra seg yttertøyet.

Kjøkken og spisestue



Stort og delikat kjøkken med barløsning og mye skap- og benkeplass.



Kjøkkeninnredningen er fra 2018, og består av profilerte hvite fronter og laminat benkeplate.



Svært pent kjøkken med integrerte hvitevarer og plass til spisebord.



Spisestue.



Spisestue.

Stue



Stue holdt i moderne farger og god standard.



Stue.

Bad i 1. etasje



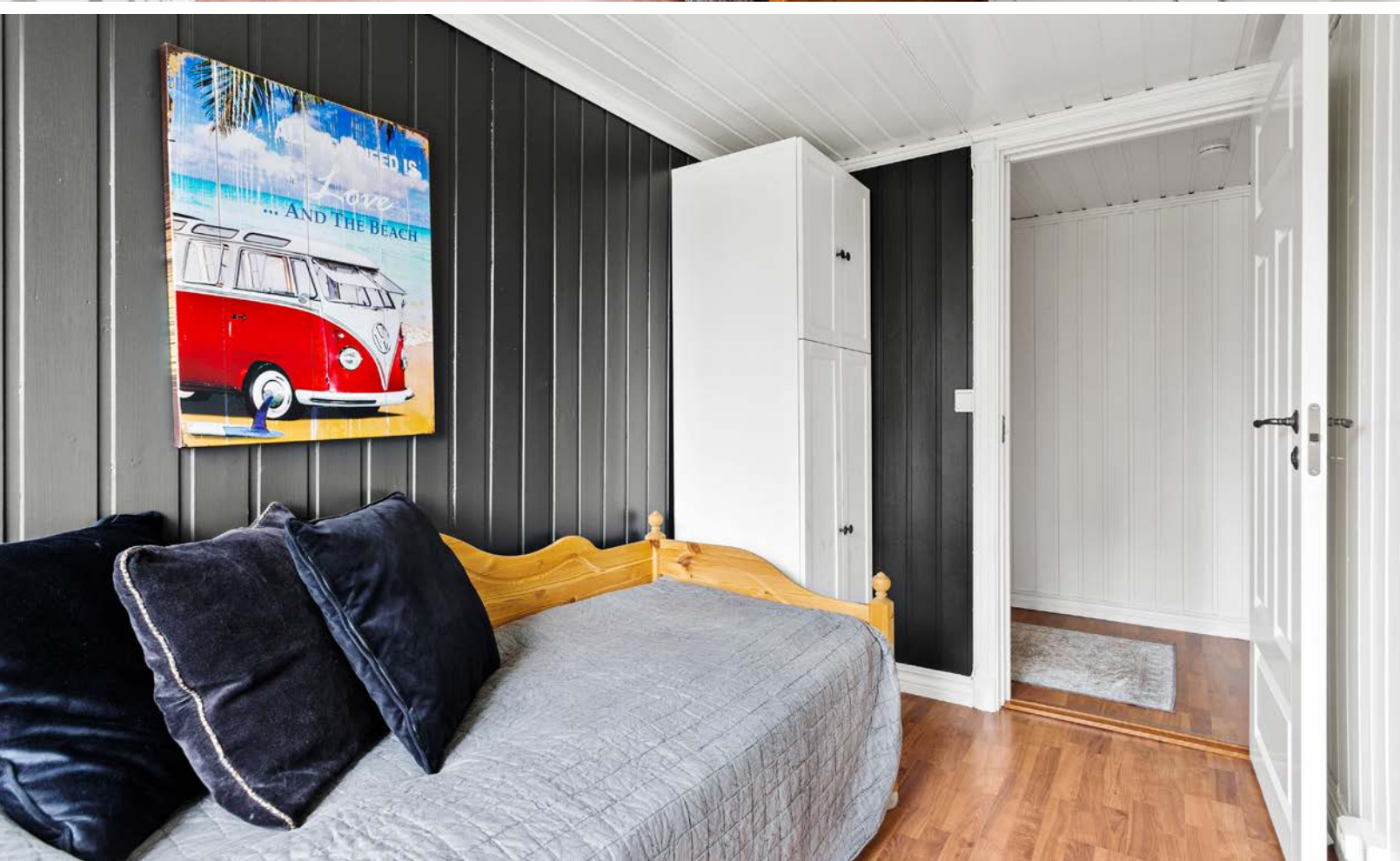
Vaskerom



Praktisk vaskerom i 1. etasje med flislagte overflater og gulvvarme. Innredet med hylleinnredning, skyllekum i stål i benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

Soverom





Soverom i 2. etasje, alle med garderobeskap.

Bad i 2.etasje



Plantegning

1. etasje



aktiv.

image
day

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

2. etasje



aktiv.

image
day

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



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 135kvm

P-rom 134kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1923.9 m²

Tomtebeskrivelse

En eller flere grensepunkter er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet. se matrikkelbrev.

Flat tomt som er opparbeidet med fin hage med plen og diverse beplantning. Biloppstillingsplass avgrenset mot øvrig hage med mur av betongstein. Stor treterrasse med le-vegger mm.

Beliggenhet

Boligen har en meget flott beliggenhet i et etablert og trafikkstille boligområde på Sand, rett utenfor Jessheim sentrum i Ullensaker kommune. Herfra er det nærhet til skole, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og dagligvarebutikk.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Gardermovegen. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Jessheim Storsenter et moderne kjøpesenter med over 140 ulike butikker og tilknyttede virksomheter. Jessheim kulturhus byr på konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og 3 kinosaler. Det er nyere idrettsanlegg på Jessheim, og lokallagene tilbyr et godt utvalg av ulike idrettslag og fritidstilbud. Lillestrøm, Strømmen, Lørenskog og

Oslo ligger også godt innen rekkevidde med alt det innebærer av bymessige fasiliteter og servicetilbud.

Ikke langt unna eiendommen finner man historiske Raknehaugen og Ljøgodttjern naturvernområde. Raknehaugen er Nord-Europas største gravhaug. Sagnet sier at det er gravlagt en konge ved navn Rakne i full utrustning mellom to hvite hester her. Det ligger også flere mindre gravhauger i området. Benker og gapahuk er satt opp ved Raknehaugen. Grytehullsjøen Ljøgodttjern med kantsoner er vernet som naturreservat.

Fra Olaløkka på Sand går det løyper i skogområdet Vestmoen og Ringbanen på Gardermoen til Nordbytjernet. Nordbytjernet er et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker. Her er det flotte badeplasser med strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger.

For ytterligere informasjon se

www.ullensaker.kommune.no

Adkomst

Fra E6: Ta av på Jessheim syd og kjør til sentrum. Kjør ned Gardermovegen til venstre og hold fremover gjennom rundkjøringen. Ta så til høyre i krysset og deretter til venstre i rundkjøringen etter. Følg Gardermovegen videre til Sand ca. 3 km og ta inn Vilbergvegen på høyre hånd. Etter ca. 400 meter finner du Pellesvingen på din høyre side. Boligen vil være merket med Aktiv "Til-slags" plakat

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det kort vei til Hovin barneskole og Nordby ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Jessheim videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Skolekrets

Hovin Skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Vilbergvegen som ligger ca. 500 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 4 min til Jessheim sentrum, 6 min til Oslo lufthavn, 11 min til Kløfta, 22 min til Lillestrøm, 25 min til Strømmen og 32 min til Oslo S.

Bygningssakkyndig

Hans Petter Lindstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen har gammel grunnmur av naturstein med noe bindemiddel. Opprinnelig kryperom/krypkjeller er fylt igjen og det er støpt gulv i 1. etasje. Yttervegger over grunnmur antatt av tømmer og tilbygg av bindingsverk med utvendig stående trepanel på fasader. Saltak av tre tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Koblede malte trevinduer med fast midtstokk fra 2004 med gjennomgående sprosser i ytterste lag.

Stor terrasse i tre oppført i 2018, og senere utvidet i 2020. Terrassen er fundamentert på stripefundament av mur, dels på peler og dels på jordspyd. Spaltegulv på trebjelkelag og levegger av

tre.

Frittliggende dobbel garasje på ca. 34 kvm, fundamentert på støpt plate og oppført med vegger i uisolert trebindingsverk kledd med panel. Saltak av tre tekket med takstein. Leddport med el-åpner. Lagt spongulv for lagring på loft.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innhold

- etasje 81 kvm. p-rom: Entre, hall, kjøkken, spisestue, stue, bad og vaskerom.
- etasje 53 kvm. p-rom: Trapperom, 3 soverom og bad(ikke målbart areal grunnet lav takhøyde).

Det følger dobbel garasje på ca. 34 kvm til boligen.

Standard

Frittliggende enebolig i sveitserstil over to etasjer, som trolig er en av de eldste boligene på Sand. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og holder en normalt god standard.

Overflater:
Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Tapet, brystpanel med malt strie og tynnpanel. Fliser på baderomsvegger.
Himlinger: Skråhimlinger i loftsetasjen. Folierte himlingsplater i vaskerom og øvrige overflater med malt panel.

Kjøkken:
Flott kjøkken fra 2018 med mye skap- og benkeplass, samt barløsning. Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer i kjøkken, herunder

stekeovn, kombinert steke- og microovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Bad i 1.etg:
Pent flislagt bad i 1. etasje med gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant i baderomsinnredning, dusjkabinett og speil med belysning.

Bad i 2. etg:
Flislagt bad i loftsetasjen med gulvvarme. Badet er innredet med toalett, hjørneboblebadekar, servant i servantskap og speil med integrert belysning.

Vaskerom:
Praktisk kombinert vaskerom og teknisk rom med støpt gulv med gulvvarme og fliser. Rommet er innredet med skyllekum i benkeinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Kort fortalt:
- Frittliggende enebolig i sveitserstil med god standard og planløsning.
- Entre og gang.
- Stort kjøkken med mye skap- og benkeplass, samt barløsning.
- Integrerte hvitevarer i kjøkken.
- Spisestue.
- Trivelig stue og gjennomgående planløsning i 1.etasje.
- 3 gode soverom i 2. etasje.
- Pent flislagt bad i 1. etasje med gulvvarme.
- Flislagt bad i 2. etasje med boblebadekar.
- Praktisk flislagt vaskerom med gulvvarme.
- Vannbårne gulvvarme i store deler av 1. etasje.
- Stor terrasse med gode solforhold og plass til utemøblement, utvidet i 2020.
- Flott hage med plen og beplantning.

- Dobbel garasje.
- Asfaltert gårds plass med gode parkeringsmuligheter.
- Fin og barnevennlig beliggenhet på Sand med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikk og kollektivtransport.

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

Forhold som har fått TG2:
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Tiltak: sette opp snøfangere på tak.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ytterkledning virker å være normalt vedlikeholdt med overflatebehandling. Stedvis noe sprekkdannelser i ytterpanel ned mot grunnmuren. Det er generelt noe konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen. Tg 2 grunnet alder.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Konstruksjonene har skjevheter. Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Innvendig > Overflater: - Gulv: Observert bom i (hulrom under) noen av gulvflisene, vurderes ikke å ha vesentlig betydning. Lokal gulvknirk stedvis i laminat. - Vegger: Normalt godt vedlikeholdt veggoverflater. Himlinger: Synlig nedbøyning i himlinger i 1. etg. Noe skjevheter stedvis, spesielt i

loftsetasje. Det ble tilleggsisolert ved innblåsing over himling i loftsetasje. Gammel flisisolasjon over himlinger i 1. etg. / etasjeskiller.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Målinger bør foretas for å lukke avviket.
- Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Gjelder dør til bad i loftsetasje. Denne er for øvrig smalere og lavere enn standard. Tiltak: Enkelte dører må justeres.
- Våtrom > Overflater Gulv > Bad (ikke målbart areal grunnet lav høyde og skråhimling): Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fall på gulv er noe fravikende teknisk forskrift, gulvet er tilnærmet flatt.
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (ikke målbart areal grunnet lav høyde og skråhimling): Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke mulig på forsvarlig måte å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Det dusjes i ikke direkte på gulv/vegger (badekar), noe som kan anses å være en god midlertidig løsning for badet da det hindrer direkte vannpåkjenning på gulv/ vegger. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Installering av tett dusjkabinett anbefales. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad: Badet

er ble oppgradert i 2010 ved at det ble lagt flis på flis på vegger, utført ved ufaglært egeninnsats av tidl. eier.
- Våtrom > Overflater Gulv > Bad: 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. Fall på gulv er fravikende teknisk forskrift, gulvet er tilnærmet flatt. Badet er ble oppgradert i 2010 ved at det ble lagt flis på flis på gulv, utført ved ufaglært egeninnsats av tidl. eier.
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke mulig på forsvarlig måte å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt.
- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom: Det er montert vinduer eller dører i våtsonen. Det savnes hensiktsmessig ventilasjon og det savnes tilluftsspalte under dørbladet. Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører. Overflater må utbedres eller skiftes
- Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Sprekk og manglende fuge mot vegg mot kjøkken. Sprekk i støpt (ubehandlet) støpt terskel mot kjøkken.
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/ tettesjikt på våtrommet. Ingen dokumentasjon av oppbyggingen av tettesjikt/membran bak/under flis.
- Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken: Det er ikke påvist tegn på at det er montert

lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Noe fuktsvell i benkeplate nær oppvaskmaskin.

- Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Komfyrvakt må monteres.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: 220 V anlegg med dels skjult, dels åpent el-opplegg. Nytt inntak for strøm og skiftet innmat i sikringsskap i 2002. El-kontroll bør gjennomføres.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Byggeteknikker og standarder har endret seg betydelig siden tidlig 1900-tallet. Grunnmurer fra denne perioden ble konstruert med mindre nøyaktighet og kvalitetskontroll enn moderne bygninger. Tg2 grunnet alder.

- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for vannansamlinger. Dårlig eller flatt fall inn mot grunnmuren, og det er muligheter for vannansamlinger nær bygningen, er det viktig å håndtere dette problemet for å forhindre fuktinntrengning og andre skader.

Forhold som har fått TG3:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik. Observert stedvise retningsavvik/skjevheter i gulvoverflater, spesielt i 2. etg. Observert mindre retningsavvik/skjevheter i gulvoverflater i 1. etg. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

- Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom: Rommet har ingen ventilasjon. Det er påvist andre avvik: Det savnes hensiktsmessig ventilasjon og det savnes tilluftsspalte under dørbledet. tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk. Uheldig løsning ved at fordelerskap og rørføringer er montert mot yttervegg i bad i 2. etg. og rørføringer i bad i 1. etg. Det er ikke sprutsikker løsning og det er ikke observert dren fra fordelerskap i bad i loftsetasje. Eier opplyser at det ved dusjing kan komme noe vann ut på gulvet i vaskerommet. Takstmannen har ikke evnet å identifisere årsaken til dette. Det ble gjort forsøk på å fremprovosere dette ved bruk av vann på befaringsdagen, uten at det ble observert vann på gulvet. Tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Takstmann har ikke vurdert tilstands på utvendige vann- og avløpsledninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Hans Petter Lindstad, datert 19.09.2023. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer i kjøkken medfølger i handelen.

TV/Internett/Bredbånd
Eier tegner eget abonnement for tv og internett.

Parkering
Parkering i tilhørende dobbel garasje og for øvrig på egen eiendom.

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse
Informasjon fra kommunen:

- Eiendommen ligger innenfor gul sone i Avinors støykart ifm. hovedflyplassen. Det må påregnes flystøy på eiendommen.

- 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 grunnved behandling av plan- og byggesaker. Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge/fradele til boligformål (støyfølsomme

bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, med 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 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.

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

Energi
Oppvarming
Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i 1. etasje, unntatt under trapp og i bad. Det er elektrisk gulvvarme på baderomsgulv. Noen panelovner for øvrig.

Energikarakter
G

Energifarge
Rød

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 990 000

Kommunale avgifter
Kr 15 000

Kommunale avgifter år 2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig, og oppgitte sum er stipulert.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 280 868

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 867 297

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, snørydding, veikostnader, forsikringer, m.m.

Det betales ca. kr. 800 ,- i året for snømåking i veien per eiendom.

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 172, bruksnummer 7 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3033/172/7:

23.01.1907 - Dokumentnr: 900118 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:172 Bnr:47

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om veg

16.01.1984 - Dokumentnr: 407 - Bestemmelse om

veg

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:172 Bnr:275

09.08.1985 - Dokumentnr: 7159 - Best. om vann/

kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:172 Bnr:275

06.11.1985 - Dokumentnr: 10491 - Bestemmelse om

veg

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:172 Bnr:279

12.12.1985 - Dokumentnr: 12044 - Bestemmelse om

veg

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:172 Bnr:283

01.11.1995 - Dokumentnr: 8842 - Bestemmelse om

veg

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:172 Bnr:321

Kan ikke slettes uten samtykke fra KOMMUNEN

03.03.2003 - Dokumentnr: 2343 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:172 Bnr:398

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2010 - Dokumentnr: 910172 - Bestemmelse

om veg

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:137 Bnr:74

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2011 - Dokumentnr: 915977 - Bestemmelse

om veg

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:172 Bnr:133

Gjelder også senere utskilte parseller

10.10.1851 - Dokumentnr: 900015 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3033 Gnr:172 Bnr:1

17.04.1868 - Dokumentnr: 900005 - Registrering av

grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3033 Gnr:172 Bnr:13

17.04.1868 - Dokumentnr: 900006 - Registrering av

grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3033 Gnr:172 Bnr:14

23.01.1907 - Dokumentnr: 900020 - Registrering av

grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3033 Gnr:172 Bnr:47

22.02.1919 - Dokumentnr: 900018 - Registrering av

grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3033 Gnr:172 Bnr:62

14.12.1960 - Dokumentnr: 5070 - Registrering av

grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3033 Gnr:172 Bnr:133

20.07.1983 - Dokumentnr: 6582 - Registrering av

grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3033 Gnr:172 Bnr:271

20.07.1983 - Dokumentnr: 6585 - Registrering av

grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3033 Gnr:172 Bnr:272

15.12.1983 - Dokumentnr: 11317 - Registrering av

grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3033 Gnr:172 Bnr:275

07.11.1984 - Dokumentnr: 10232 - Registrering av

grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3033 Gnr:172 Bnr:277

29.11.1984 - Dokumentnr: 10928 - Registrering av

grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3033 Gnr:172 Bnr:278

29.11.1984 - Dokumentnr: 10929 - Registrering av

grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3033 Gnr:172 Bnr:279

15.08.1985 - Dokumentnr: 7326 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3033 Gnr:172 Bnr:283

06.10.1995 - Dokumentnr: 8022 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0235 Gnr:172 Bnr:230

01.11.1995 - Dokumentnr: 8841 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3033 Gnr:172 Bnr:321

01.01.2020 - Dokumentnr: 1009334 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0235 Gnr:172 Bnr:7

Heftelsene omhandler registreringer og utskilinger av grunn, veirett for for gnr7bnr 172/133 over 172/7 og senere fradelte parseller, veirett til bruk av Grovavegen og Skånevegen for fradelte parseller til 137/3, vegrett for gnr/bnr 172/279, 172/275 og 172/283 over 172/7, rett til å anlegge og drifte vann- og avløpsledninger over eiendommen, rett for 172/321 til 5 meter bred vei over 172/7 og rett for 172/389 til 4 meter bred vei over 172/7 med veirett.

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser at det ikke finnes noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i deres arkiver.
Hovedbygning, tilbygg og garasje ble byggemeldt til kommunen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til privat vei. Flere naboer har

tinglyst veirett over opparbeidet vei.
Pellesvingen og del av Skåneveien, tilhørende Pellesvingen 1. Se vedlagte kart.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Nåværende vedtatt 23.03.2021.
Eiendommen grenser inntil reguleringsplan for: "Sandområdet", stadfestet 16.04.1975.

Området mellom Raknehaugen og Elstad skal sikres kvalitet og helhet i grøntstrukturforbindelsen. I tilknytning til særlig viktige og sentrale kulturminner og kulturlandskap skal det utvises en meget restriktiv praksis når det gjelder bygg og anlegg.
Eiendommen grenser inntil nærturterreng ved Skånetjern som er kartlagt hos kommunen som turmål på sommer og skiløyper på vinterstid.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen ligger innenfor kulturvernminneplanen i kommunen og verneklasse 3 (Kulturminne/ kulturmiljø av lokal betydning) og bolighuset "Snikkerstue" representerer et av de eldste husene på Sand.

Bolighuset er SEFRAK registret, da det er en eldre bygning. SEFRAK-ID nr: 0235 403 7. Evt. endringer må søkes om til kommunen og fylkesmannen.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi

ønsket dato i vedlagte budskjema.

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

4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
124 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 990 000,00))

143 890,- (Omkostninger totalt)

5 133 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 143 890

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunal info

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,81% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at

oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.450,- oppgjørshonorar kr 5.950,- og visninger kr 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7.700,-. Utleggene omfatter foto og kommunal info. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 16.450,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Knut Magnus Betten
Eiendomsmegler MNEF
knut.magnus.betten@aktiv.no
Tlf: 901 00 721

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim,
Trondheimsvegen 86
2050 Jessheim
Tlf: 638 55 000

Salgsoppgavedato

26.06.2024

Tilstandsrapport

📍 Pellesvingen 1, 2067 JESSHEIM

📖 ULLENSAKER kommune

gnr. 172, bnr. 7



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.

Takstforetaket HLC AS

Hlc AS er et takstforetak etablert i 2011. Selskapet samarbeider med andre takstforetak på Romerike med hovedformål å skape et fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn i området. Videre vil vi gjennom dette opplegget tilby våre oppdragsgivere kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister. HLC AS representerer lang erfaring fra bransjen, og er tilsluttet Norsk Takst som har gode IT-verktøy, etter-, og videreutdanningssystemer og forsikringsordninger.

Areal (BRA): Enebolig 135 m², Garasje 34 m²



Befaringsdato: 05.09.2023

Rapportdato: 19.09.2023

Oppdragsnr.: 18126-1415

Referansenummer: WV1420

Autorisert foretak: HLC AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Petter Lindstad



Gyldig rapport
19.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

Hans Petter Lindstad
Uavhengig Takstingeniør
post@akertak.no
908 58 511

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Enebolig i sveitserstil i halvannen etasje uten kjeller. Boligen er registrert i Sefrak-registret og har verneklasse B1. Karakteristisk stil for småkarsbebyggese på Sand. Hovedpreg og en del detaljer er intakt. Opprinnelig gårdsbruk. Skilt ut i 1851 og representerer et av de eldste husene på Sand men tilhører nok en seinere periode.

Boligen har gammel grunnmur av naturstein med noe bindemiddel. Opprinnelig kryperom/krypkjeller er fylt igjen og det er støpt gulv i 1. etasje. Yttervegger over grunnmur antatt av tømmer og tilbygg av bindingsverk med utvendig stående trepanel på fasader. Koblede malte trevinduer med fast midtstokk fra 2004 med gjennomgående sprosser i ytterste lag. Saltak av tre tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Stor treterrasse på grunnen ved hovedinngang oppført i 2018 og utvidet i 2020.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

Taket er tekket med dobbeltkrummet takstein fra 1980-tallet da det ble skiftet taktekking med lekter, sløyfer. 2017: Skiftet, undertak, lekter, sløyfer og taktekking på tilbygget del (vaskerom). 2018: Vasket, impregnert og malt takstein på bolig og garasje. Beslag, renner og nedløp i sort metall. Yttervegger over grunnmur antatt av tømmer (1/2-tømmer) og tilbygg av bindingsverk med utvendig stående trepanel på fasader. Type/mengde isolasjon er ikke kjent. Eier opplyser at det er tilleggsisolert ved utlekting, påsatt vindtetting og ny ytterpanel. Saltak med takåser av tre tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Undertak med duk. 2004: Utbedret og fornyet takutstikk, taktro, takåser mv. ved takutstikk. Koblede malte trevinduer med fast midtstokk fra 2004 med gjennomgående sprosser i ytterste lag. Hoveddør og dør til vaskerom er behandlede tredører med vrider og lås. Husdyrluke i hoveddør. Husdyrluke gir redusert isolasjonseffekt. Stor treterrasse på grunnen ved hovedinngang oppført i 2018, utvidet i 2020. Fundamentert på stripefundament av mur, dels på peler, dels på jordspyd og innfestet til bygningen/grunnmuren iflg. eier. Spaltegulv på trebjelkelag. Le-vegger at tre.

INNVEDIG

- Gulv: Støpt gulv i 1. etg. belagt med laminat og fliser. Trebjelkelag i etasjeskille med gammel flisolasjon mellom etasjene. Overflater 2. etg. laminat, fliser i bad. Vannbåren gulvvarme på vaskerom, gang, kjøkken, stue og spisestue - Vegger: Trevegger kledd med plater på begge sider. Overflater: Vesentlig tapet, brystpanel med malt strie over, tynnpanel i stue, fliser i bad. - Himlinger: Skråhimlinger i loftsetasje. Nedforet himling i kjøkken med MDF-plater. Folierte hvite himlingsplater (tak-ess) i vaskerom. Overflater for øvrig med malt panel. Støpt gulv i 1. etg. Trebjelkelag i etasjeskiller. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gammel teglsteinspipe, tredd innvendig med rør, helbeslått over tak. Ingen ildsteder tilknyttet. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Eldre malt glatt dør til bad i loftsetasje.

VÅTROM

Vaskerom Vaskerom (teknisk rom) med støpt gulv med varmekabel og belagt med fliser. Vegger belagt med fliser på antatt utforet stenderverk med plater. Himling med panel. Innredet med skyllekum i stål i benkinnredning med treplate og glatte fronter.

Bad 1. etg. Bad med gulvvarme og flislagte vegger og gulv. Innredet med klosett med innbyggingscisterne, helstøpt servant over baderomsmøbel, dusjkabinett (2020), speil og belysning.

Bad loftsetg. (ikke målbart areal grunnet lav høyde og skråhimling). Bad i loftsetasje med gulvvarme og flislagte vegger og gulv. Innredet med klosett, hjørneboblekar, liten servant over servantskap, speil med integrert belysning.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med bar-løsning fra 2018 med integrerte hvitevarer og hvite profilerte fronter. Integrert: Induksjonsplatetopp, 80 cm. stekeovn, kombinert stekeovn og microovn, oppvaskmaskin, kjøleskap (høyt). Laminat benkeplater med rett frontkant. Ventilator i stålhette over platetopp. Oppvaskbenk med kum og utslagsvask i stål og med ett-greps blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør er dels av kobber, dels av plastrør av nyere type. Fornyede rørdeler i forbindelse med oppgraderinger av badene og skifte av kjøkkeninnredning i perioden 2002 og senere. Nytt vanninntak i 2002. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med veggvifter i badene. Naturlig avtrekk med veggventiler før øvrig. Varmtvannsbereder, ca 300l fra 2018 er åpent plassert i vaskerom med gulvsluk. Badene har elektriske varmekabler. Noen elektriske panelovner. Vannbåren gulvvarme i 1. etg. unntatt under trapp og i bad. 220 V anlegg med dels skjult, dels åpent el-opplegg. Nytt inntak for strøm og skiftet innmat i sikringsskap i 2002. Røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Inspeksjon/kontroll av drenering og tettesjikt mot mur har begrensede kontrollmuligheter da dette er komponenter under bakken. Kjellerløst. Ikke kjent om det er nedlagt drencrør. Eier opplyser at det trolig ikke er nedlagt drencrør. Det ble ikke observert negative avvik på drencsystemet på kontrollerte områder på befaringsdagen. Gammel grunnmur av naturstein med noe bindemiddel. Ut fra registrerte forhold synes grunnmuren å være tilfredsstillende til tiltenkt funksjon. Byggeteknikker og standarder har endret seg betydelig siden tidlig 1900-tallet. Grunnmurer fra denne perioden ble konstruert med mindre nøyaktighet og kvalitetskontroll enn moderne bygninger. Biloppstillingsplass avgrenset mot øvrig hage med mur av betongstein. Forstøtningsmur laget av betongstein uten bruk av bindemiddel, hvor steinene bare er stablet på hverandre, er kjent som en tørrstables mur eller en tørrmur. Lett skrånende tomt med opparbeidet hage. Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	82	81	1
Loftsetasje	53	53	0
Sum	135	134	1
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje/bakke plan	34	0	34
Sum	34	0	34

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

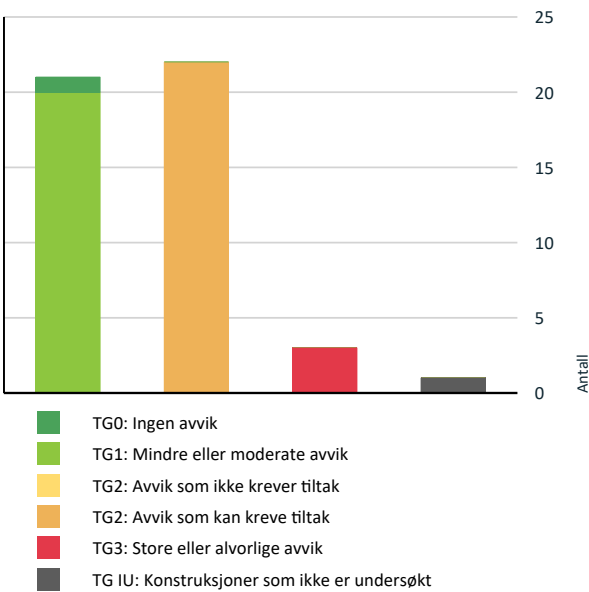
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

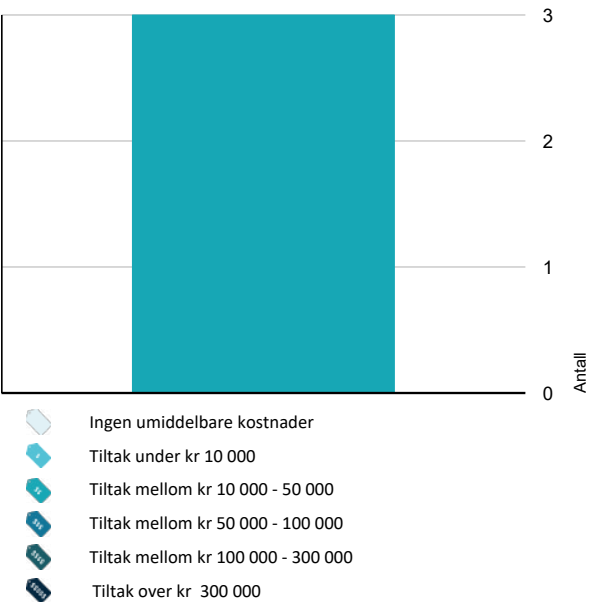
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Observert stedvise retningsavvik/skjevheter i gulvoverflater, spesielt i 2. etg. Observert mindre retningsavvik/skjevheter i gulvoverflater i 1. etg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom [Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon. Det er påvist andre avvik:

Det savnes hensiktsmessig ventilasjon og det savnes tilluftsspalte under dørbildet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Uheldig løsning ved at fordelerskap og rørføringer er montert mot yttervegg i bad i 2. etg. og rørføringer i bad i 1. etg. Det er ikke sprutsikker løsning og det er ikke observert dren fra fordelerskap i bad i loftsetasje. Eier opplyser at det ved dusjing kan komme noe vann ut på gulvet i vaskerommet. Takstmannen har ikke evnet å identifisere årsaken til dette. Det ble gjort forsøk på å fremprovosere dette ved bruk av vann på befaringsdagen, uten at det ble observert vann på gulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

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

Ytterkledning virker å være normalt vedlikeholdt med overflatebehandling. Stedvis noe sprekkdannelser i ytterpanel ned mot grunnmuren. Det er generelt noe konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen.

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

Konstruksjonene har skjevheter.

Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Gulv: Observert bom i (hulrom under) noen av gulvflisene, vurderes ikke å ha vesentlig betydning. Lokal gulvknikk stedvis i laminat. - Vegger: Normalt godt vedlikeholdt veggoverflater. - Himlinger: Synlig nedbøyning i himlinger i 1. etg. Noe skjevheter stedvis, spesielt i loftsetasje. Det ble tilleggsisolert ved innblåsing over himling i loftsetasje. Gammel flisisolasjon over himlinger i 1. etg. / etasjeskiller.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Gjelder dør til bad i loftsetasje. Denne er for øvrig smalere og lavere enn standard.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad (ikke målbart areal grunnet lav høyde og skråhimling). [Gå til side](#)

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

Fall på gulv er noe fravikende teknisk forskrift, gulvet er tilnærmet flatt.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (ikke målbart areal grunnet lav høyde og skråhimling). [Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke mulig på forsvarlig måte å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt.

Det dusjes i ikke direkte på gulv/vegger (badekar), noe som kan anses å være en god midlertidig løsning for badet da det hindrer direkte vannpåkjenning på gulv/vegger.

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

Det er avvik:

Badet er ble oppgradert i 2010 ved at det ble lagt flis på flis på vegger, utført ved ufaglært egeninnsats av tidl. eier.

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

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.

Fall på gulv er fravikende teknisk forskrift, gulvet er tilnærmet flatt. Badet er ble oppgradert i 2010 ved at det ble lagt flis på flis på gulv, utført ved ufaglært egeninnsats av tidl. eier.

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

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

Det er ikke mulig på forsvarlig måte å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt.

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

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

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

Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det savnes hensiktsmessig ventilasjon og det savnes tilluftsspalte under dørbildet.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Sprekk og manglende fuge mot vegg mot kjøkken.
Sprekk i støpt (ubehandlet) støpt terskel mot kjøkken.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom [Gå til side](#)
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
Ingen dokumentasjon av oppbyggingen av tettesjikt/membran bak/under flis.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Noe fuktsvell i benkeplate nær oppvaskmaskin.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
220 V anlegg med dels skjult, dels åpent el-opplegg.
Nytt inntak for strøm og skiftet innmat i sikringsskap i 2002.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
Det er avvik:

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for vannansamlinger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1900

Kommentar
Antatt ca. byggeår iflg. Sefrak, da dette er ukjent.

Anvendelse
Bbeodd av eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
1951	Endring	Opprinnelig gårdsbruk. Skilt ut i 1851 og representerer et av de eldste husene på Sand men tilhører nok en seinere periode.
1998	Ombygging	Tidl. gammel glassveranda utvidet og innlemmet i boligen til entre og soverom, soverom i 1. etg. er senere omgjort til bad.
2002	Ombygging	Tidl. uisolert gang omgjort til vaskerom/teknisk rom.
2002	Modernisering	-og senere (se opplisting).

UTVENDIG

Taktekking [TG 1](#)
Tekket med dobbeltkrummet takstein fra 1980-tallet da det ble skiftet taktekking med lekter, sløyfer.
2017: Skiftet, undertak, lekter, sløyfer og taktekking på tilbygget del (vaskerom).
2018: Vasket, impregnert og malt takstein på bolig og garasje.

Årstill: 1980 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag [TG 2](#)
Beslag, renner og nedløp i sort metall.
2004: Påsatt ny pipehatt og beslag på mønepanner.



Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Veggkonstruksjon [TG 2](#)
Yttervegger over grunnmur antatt av tømmer (1/2-tømmer) og tilbygg av bindingsverk med utvendig stående trepanel på fasader.
Type/mengde isolasjon er ikke kjent. Eier opplyser at det er tilleggsisolert ved utlekting, påsatt vindtetting og ny ytterpanel.



Uheldig butt-skjøting av panel mot vest.



Stedvis sprekkdannelser i ytterpanel ned mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Ytterkledning virker å være normalt vedlikeholdt med overflatebehandling.
Stedvis noe sprekkdannelser i ytterpanel ned mot grunnmuren.
Det er generelt noe konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare påkrevd. Tg 2 gis grunnet alder, skjevheter og manglende inspeksjonsmuligheter inne lukkede konstruksjoner.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak med takåser av tre tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Undertak med duk.

2004: Utbedret og fornyet takutstikk, taktro, takåser mv. ved takutstikk.



Takkonstruksjon mot raft.



Lufting

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Takkonstruksjon og loft vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode basert på observasjoner av tilgjengelige konstruksjoner.

Ikke påviste eller synlige fuktindikasjon/fuktmerker på kontrollstedene.
Det er kaldtloft og loftet virket godt ventilert på befaringsdagen. Det ble ikke observert luftespalte mot raft.

Vinduer

TG 1

Koblede malte trevinduer med fast midtstokk fra 2004 med gjennomgående sprosser i ytterste lag.
De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning.



Koblede vinduer har svakere isolasjonsevne en moderne vindu.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Dører

TG 2

Hoveddør og dør til vaskerom er behandlede tredører med vrider og lås.
Ingen vesentlige feil observert. Normalt forventbar tilstand med slitasje etter alder og bruk.

Husdyrluke i hoveddør. Husdyrluke gir redusert isolasjonseffekt.



Bruksmerker og behov for vedlikehold av omramming/lister til ytterdør.

Vurdering av avvik:

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Stor treterrasse på grunnen ved hovedinngang oppført i 2018, utvidet i 2020.

Fundamentert på stripefundament av mur, dels på peler, dels på jordspyd

og innfestet til bygningen/grunnmuren iflg. eier.

Spaltegulv på trebjelkelag.

Le-vegger at tre.

Fremstår i god stand med lite overflatevedlikeholdsbehov på trevirket.

Tilstandsrapport



Årstall: 2018

INNSENDIG

Overflater

TG 2

- Gulv: Støpt gulv i 1. etg. belagt med laminat og fliser. Trebjelkelag i etasjeskille med gammel flisisolasjon mellom etasjene. Overflater 2. etg. laminat, fliser i bad. Vannbåren gulvvarme på vaskerom, gang, kjøkken, stue og spisestue
- Vegger: Trevegger kledd med plater på begge sider.
- Overflater: Vesentlig tapet, brystpanel med malt strie over, tynnpanel i stue, fliser i bad.
- Himlinger: Skråhimlinger i loftsetasje. Nedforet himling i kjøkken med MDF-plater. Folierte hvite himlingsplater (tak-ess) i vaskerom. Overflater for øvrig med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Gulv: Observert bom i (hulrom under) noen av gulvflisene, vurderes ikke å ha vesentlig betydning.
Lokal gulvknikk stedvis i laminat.

- Vegger: Normalt godt vedlikeholdt veggoverflater.

- Himlinger: Synlig nedbøyning i himlinger i 1. etg. Noe skjevheter stedvis, spesielt i loftsetasje. Det ble tilleggsisolert ved innblåsing over himling i loftsetasje. Gammel flisisolasjon over himlinger i 1. etg. / etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare påkrevd.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Støpt gulv i 1. etg. Trebjelkelag i etasjeskiller.



Retningsavvik/skjevheter målt i gang i loftsetasjen. Avstand mellom cirka 3 m.



Retningsavvik/skjevheter målt i gang i loftsetasjen. Avstand mellom cirka 3 m.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Observert stedvise retningsavvik/skjevheter i gulvoverflater, spesielt i 2. etg.

Observert mindre retningsavvik/skjevheter i gulvoverflater i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Gammel teglsteinspipe, tredd innvendig med rør, helbeslått over tak.
Ingen ildsteder tilknyttet.



Feieluke i kjøkken.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Eldre malt glatt dør til bad i loftsetasje.



Smal og lav eldre dør til bad i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder dør til bad i loftsetasje. Denne er for øvrig smalere og lavere enn standard.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold

TG 1

Skyvedørgarderobe i hovedsoverom innsatt 2019.
Innredning i vaskerom.
Garderobeinnredninger.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD (IKKE MÅLBART AREAL GRUNNET LAV

Generell

Bad i loftsetasje med gulvvarme og flislagte vegger og gulv.
Innredet med klosett, hjørneoblekar, liten servant over servantskap, speil med integrert belysning.
Mekanisk ventilasjon og spalte under dørbladet.
Badet er ble oppgradert i 2009 ved oppusset av eier/dugnad. Eier opplyser at vegger er med Litex-plater med fliser. Gulv: Påstøp med varmekabel belagt med fliser.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har lav høyde og skråtak og har ikke målbart areal iht. til målereglene.

Tilstandsrapport



- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke mulig på forsvarlig måte å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt.
Det dusjes i ikke direkte på gulv/vegger (badekar), noe som kan anses å være en god midlertidig løsning for badet da det hindrer direkte vannpåkjenning på gulv/vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Årstall: 2009

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

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



Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2009

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

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

Fall på gulv er noe fravikende teknisk forskrift, gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

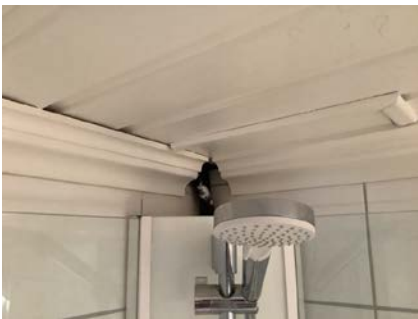
Tilstandsrapport



Årstall: 2000

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.



To fagmessig og ikke fuksikret avslutning i overgang vegg himling over dusjkabinett.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet er ble oppgradert i 2010 ved at det ble lagt flis på flis på vegger, utført ved ufaglært egeninnsats av tidl. eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- 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.

Fall på gulv er fravikende teknisk forskrift, gulvet er tilnærmet flatt. Badet er ble oppgradert i 2010 ved at det ble lagt flis på flis på gulv, utført ved ufaglært egeninnsats av tidl. eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mulig på forsvarlig måte å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det dusjes i lukket kabinett, noe som kan anses å være en god midlertidig løsning for badet da det hindrer direkte vannpåkjenning på gulv/vegger.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.



Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



Vifte i yttervegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom (teknisk rom) med støpt gulv med varmekabel og belagt med fliser.
Vegger belagt med fliser på antatt utforet stenderverk med plater.
Himling med panel.
Innredet med skyllekum i stål i benkinnredning med treplate og glatte fronter.
Armatur med kran for tilkobling av vaskemaskin.
Gulvsluk med vannlås.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det savnes hensiktsmessig ventilasjon og det savnes tilluftsspalte under dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.



Avslutning av flislagt støpt gulv i vaskerommet og overgang til kjøkkengulv.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

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

Sprekk og manglende fuger mot vegg mot kjøkken.
Sprekk i støpt (ubehandlet) støpt terskel mot kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Ingen dokumentasjon av oppbyggingen av tettesjikt/membran bak/under flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har syllekum i stål i benkinnredning med treplate og glatte fronter.

Årstall: 2002

Ventilasjon

TG 3

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Det er påvist andre avvik:

Det savnes hensiktsmessig ventilasjon og det savnes tilluftsspalte under dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktindikator (MMS Protimeter) på befaringen og det var ikke unormale utslag som indikerer skjult svikt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med bar-løsning fra 2018 med integrerte hvitevarer og hvite profilerte fronter.
Integrert: Induksjonsplatetopp, 80 cm. stekeovn, kombinert stekeovn og microovn, oppvaskmaskin, kjøleskap (høyt).
Laminat benkeplater med rett frontkant.
Ventilator i stålhette over platetopp.
Oppvaskbenk med kum og utslagsvask i stål og med ett-greps blandebatteri.



Tilstandsrapport



Fuktsvell i benkeplate nær oppvaskmaskin

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Noe fuktsvell i benkeplate nær oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Avtrekk

TG 2

Kjøkkenventilator med kullfilter i stålhette over platetopp.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 3

Vannrør er dels av kobber, dels av plastrør av nyere type.
Fornye rørdeler i forbindelse med oppgraderinger av badene og skifte av kjøkkeninnredning i perioden 2002 og senere. Nytt vanninntak i 2002.



Vanninntak og stoppekran i vaskerom i første etasje.



Vannfordeling fra samlestocker i vaskerom i første etasje (uten vann fordelerskap). Rommet har guvsluk.



Mot yttervegg i bad i loftet etasje. Det er ikke observert forskriftsmessig dren fra skapet til avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Uheldig løsning ved at fordelerskap og rørføringer er montert mot yttervegg i bad i 2. etg. og rørføringer i bad i 1. etg.

Det er ikke sprutsikker løsning og det er ikke observert dren fra fordelerskap i bad i loftsetasje.

Eier opplyser at det ved dusjing kan komme noe vann ut på gulvet i vaskerommet. Takstmannen har ikke evnet å identifisere årsaken til dette. Det ble gjort forsøk på å fremprovosere dette ved bruk av vann på befaringsdagen, uten at det ble observert vann på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport

- Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak.
- Rør mot yttervegg bør påaktes over tid med tanke på mulig frost. Rørøppegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk med veggvifter i badene. Naturlig avtrekk med veggventiler før øvrig.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, ca 300l fra 2018 er åpent plassert i vaskerom med gulvsluk.

Årstall: 2018

El-varme

TG 1

Badene har elektriske varmekabler. Noen elektriske panelovner.

Vannbåren varme

TG 1

Vannbåren gulvvarme i 1. etg. unntatt under trapp og i bad.



Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

220 V anlegg med dels skjult, dels åpent el-opplegg. Nytt inntak for strøm og skiftet innmat i sikringsskap i 2002.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **200**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja 2018; nye kurser til nytt kjøkken. 2020; nye kurser til ny uteplass. Utført av Hugo Beck og PTS Elektro.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

Anbefales alltid ved manglende dokumentasjon/samsvarserklæring



Sikringsskap i vaskerom/teknisk rom.

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Området har sandmasser. Opplysninger om stabilitet i grunn, grunnforhold og fundamentering er i stor grad basert på antagelser da inspeksjons og kontrollmuligheter er svært begrenset. Byggegrunn med sand som underlag kan ha visse fordeler og utfordringer avhengig av hvordan den er plassert og komprimert. Sand har vanligvis utmerket dreneringsevne, noe som betyr at den er flink til å transportere vekk overflatevann. Dette kan bidra til å forhindre fuktproblemer i og rundt grunnmuren. Sand har generelt sett god bæreevne, noe som betyr at den kan støtte vekten av bygningen jevnt. Dette er viktig for å forhindre setninger og skjevhet i bygningen over tid. Det presiseres at geoteknologiske undersøkelser ikke er utført.

Drenering

TG 1

Inspeksjon/kontroll av drenering og tettesjikt mot mur har begrensede kontrollmuligheter da dette er komponenter under bakken. Kjellerløst. Ikke kjent om det er nedlagt drencrør. Eier opplyser at det trolig ikke er nedlagt drencrør. Det ble ikke observert negative avvik på drencsystemet på kontrollerte områder på befaringsdagen.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Gammel grunnmur av naturstein med noe bindemiddel. Ut fra registrerte forhold synes grunnmuren å være tilfredsstillende til tiltenkt funksjon. Byggeteknikker og standarder har endret seg betydelig siden tidlig 1900-tallet. Grunnmur fra denne perioden ble konstruert med mindre nøyaktighet og kvalitetskontroll enn moderne bygninger.



Fundamentet til tilbygget et vaskerom består av gamle pelere. Det er murt Lecamur mellom pelene. Denne er ikke pusset utvendig og det er mindre sprekkeformasjoner og skjevheter.

Tilstandsrapport



Grunnmur i opprinnelig del av gammel stein med noe bindemiddel. Noe utkleddning av bindemiddel og forskjøvet stein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forstøtningsmurer TG 1

Biloppstillingsplass avgrenset mot øvrig hage med mur av betongstein. Forstøtningsmur laget av betongstein uten bruk av bindemiddel, hvor steinene bare er stablet på hverandre, er kjent som en tørrstables mur eller en tørrmur. Disse murene brukes ofte for å støtte terreng, skape nivåforskjeller i hager eller landskap, eller bare som en dekorativ funksjon. Skjevheter kan oppstå over tid på grunn av naturlig slitasje og endringer i terreng.



Forstøtningsmur av betongstein har noe skjevheter. Det er ikke benyttet bindemiddel mellom steinene, stablet stein.

Terrengforhold TG 2

Lett skrånende tomt med opparbeidet hage.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling og lagring

Byggeår

2001

Kommentar

Igangsatt dato 18.07.2001 Tatt i bruk dato 18.08.2001

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende dobbel garasje på ca. 34 kvm, fundamentert på støpt plate på mark. Oppført i uisolert trebindingsverk med panel på fasader. Saltak med takstoler av tre tekket med takstein. Leddport med el-åpner. Innlagt strøm. Lagt sponplategulv for lagring på loft. Tilkomst via nedfellbar luke.

Renner, nedløp og beslag i metall. Leddport med el-åpner.

Normalt god stand.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	82	81	1	Entré , Hall m/trapp , Bad , Kjøkken , Spisestue , Stue , Vaskerom	
Loftsetasje	53	53	0	Trapperom , Bad (ikke målbart areal grunnet lav høyde og skråhimling)., 3 soverom	
Sum	135	134	1		

Kommentar

Nivåforskjeller i gulv i loftsetasje. Skråhimlinger mot knevegger / yttervegger. Redusert og varierende rom høyde, målt største høyde i gang til cirka 2,08 m.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Skråhimlinger i loftsetasje. Varierende veggtykkelser og nivåer i 1. etg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje/bakkeplan	34	0	34		Garasje
Sum	34	0	34		

Kommentar

Loft med sponplategulv med plass for lagring. Tilkomst via nedfeldbar luke i garasjerommet.

Pellesvingen 1, 2067 JESSHEIM
Gnr 172 - Bnr 7
3033 ULLENSAKER

HLC AS
Trondheimsvegen - Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
05.9.2023	Hans Petter Lindstad			Takstingeniør			
	Victor Karlsen			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3033 ULLENSAKER	172	7		0	1923.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Pellesvingen 1 "Snikkerstua"							
Hjemmelshaver							
Johansen Elisabeth, Karlsen Victor							

Pellesvingen 1, 2067 JESSHEIM
Gnr 172 - Bnr 7
3033 ULLENSAKER

HLC AS
Trondheimsvegen - Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i boligområde på Sand, ved Olaløkka med kort avstand til idrettsbane, barnehage, nærbutikk og rekreasjonsarealer. Ca. 3 km. vest for Jessheim sentrum. Kort vei til Hovin barneskole og barnehage. Ungdomsskole og videregående skole på Jessheim. Boligen har gode lysforhold. Omkringliggende boliger hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Ligger til egen privat vei.
Flere adresser (naboer) har tinglyst veirett på opparbeidet vei. Både Pellesvingen og Skånevegen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Vann- og avløpsledninger fra bygg og fram til hovedledninger er opplyst å være lagt i 1995.
Dette er å regne som private ledninger som det er eiers ansvar å ha oversikt over. Vann- og avløpsledninger i grunn og lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Nåværende vedtatt 23.03.2021.
Eiendommen grenser inntil reguleringsplan for: " Sandområdet", stadfestet 16.04.1975.

Om tomten

Flat tomt som er opparbeidet med plen og diverse beplantning. Biloppstillingsplass avgrenset mot øvrig hage med mur av betongstein. Stor treterrasse med le-vegg mm.
Gruset/singlet innkjøring og biloppstillingsplass på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen ligger innenfor gul sone i Avinors støykart ifm. hovedflyplassen. Det må påregnes flystøy på eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor kulturvernminneplanen i kommunen og verneklasse 3 (Kulturminne/kulturmiljø av lokal betydning) og bolighuset "Snikkerstue" representerer et av de eldste husene på Sand.
Bolighuset er SEFRAK registret, da det er en eldre bygning. SEFRAK-ID nr: 0235 403 7. Evt. endringer må søkes om til kommunen og fylkesmannen.

Området mellom Raknehaugen og Elstad skal sikres kvalitet og helhet i grøntstrukturforbindelsen. I tilknytning til særlig viktige og sentrale kulturminner og kulturlandskap skal det utvises en meget restriktiv praksis når det gjelder bygg og anlegg.

Eiendommen grenser inntil nærturterreng ved Skånetjern som er kartlagt hos kommunen som turmål på sommer og skiløyper på vinterstid.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.	Gjennomgått	0	Nei
Teknisk etat			Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Kommunen opplyser at det ikke finnes noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i deres arkiver. Hovedbygning, tilbygg og garasje ble byggemeldt til kommunen.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Eieropplysninger		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier/oppdragsgiver på befaringen	Gjennomgått	0	Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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 dampspærren 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 elers 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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 fukttinnhold 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. 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 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 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. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WV1420>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jessheim	
Oppdragsnr.	
1208230242	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Victor Karlsen	Elisabeth Johansen
Gateadresse	
Pellesvingen 1	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2067
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2021
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalennr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1208230242

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1208230242

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1208230242

Pellesvingen 1

Nabolaget Sand - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Vilbergvegen 5 min Linje 440, 446 0.4 km

Jessheim stasjon 7 min Linje R13, R13x 3.9 km

Oslo Gardermoen 10 min

Skoler

Hovin skole (1-7 kl.) 14 min 280 elever, 14 klasser 1.1 km

Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min 301 elever, 13 klasser 3.3 km

Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 8 min 341 elever, 17 klasser 3.8 km

Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 8 min 144 elever, 6 klasser 4.9 km

Jessheim videregående skole 5 min 1150 elever, 63 klasser 2.8 km

Hoppensprett vgs Jessheim 8 min

«Veldig hyggelig, stille og rolig»

Sitat fra en lokalkjent

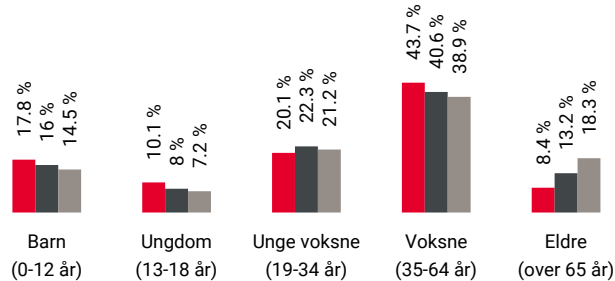


Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sand	2 048	767
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Olaløkka (1-5 år) 9 min 23 barn 0.6 km

Solhellinga (0-5 år) 12 min 80 barn 0.9 km

Kverndalen barnehage (1-5 år) 24 min 23 barn 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Gardermoveien 7 min PostNord 0.5 km

Kiwi Meierigården 5 min

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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

 Gateparkering

Lett 82/100

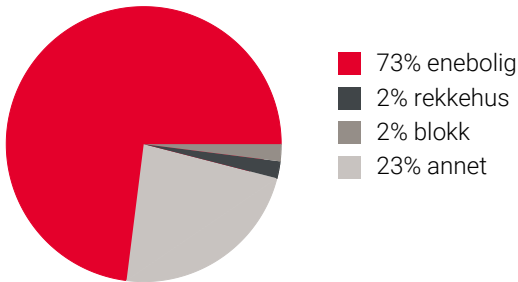
 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

 Olaløkka	10 min	
Fotball	0.8 km	
 Hovin skole	14 min	
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.1 km	
 Fresh Fitness Jessheim	6 min	
 EVO Jessheim	6 min	

Boligmasse



«Stille og rolig, fredelig og bra»

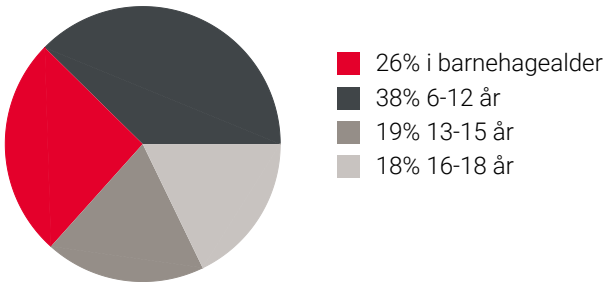
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

 Jessheim Storsenter	5 min	
 Apotek 1 Jessheim	5 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



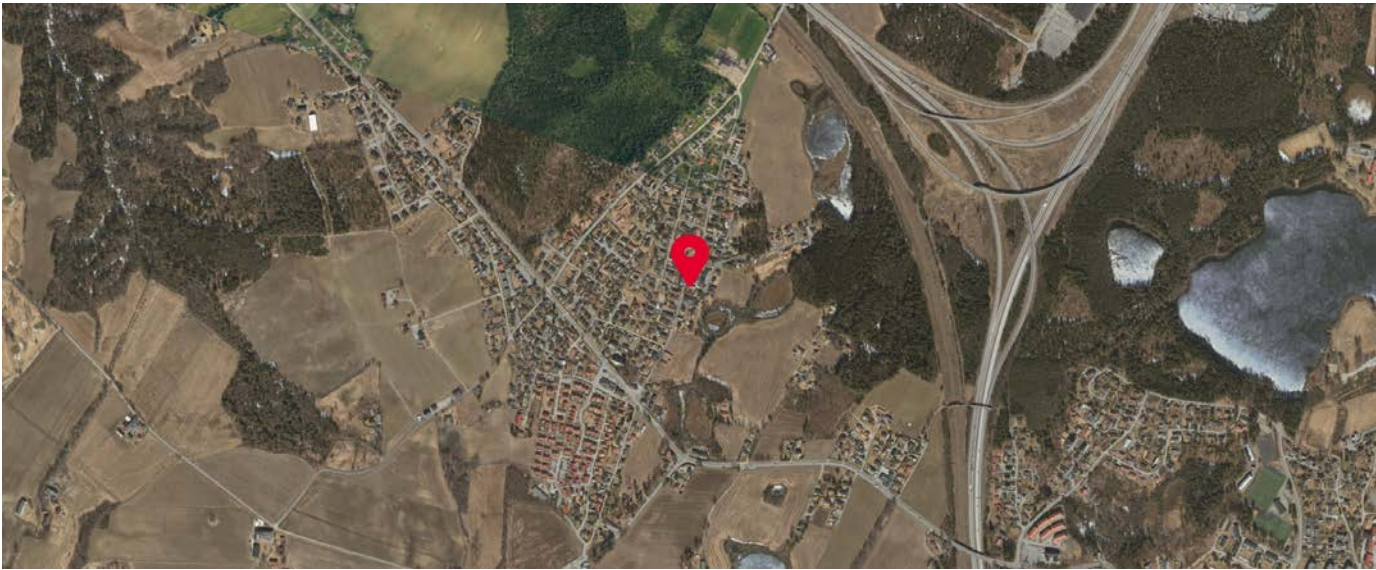
Familiesammensetning



0%	43%
 Sand	
 Jessheim	
 Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

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

Bankenes Boligmegler AS

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

Saksnr.:Deres ref.:Saksbehandler:Dato:

96-21-016396-21-0163Nina Skoglund18.05.2021

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV
EIENDOMMEN GNR: 172 BNR: 7 SNR:

Forespørsel datert: 06.05.2021.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 1923,9 m². ☐ Snr. har en andel på i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan fravike 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 oppmålingsforretning før eventuelle nye tiltak, jf. pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

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

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: til:.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Sandområdet» stadfestet 16.04.1975

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):

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

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

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp. ☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik. ☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert. ☒ Vannmåler er ikke installert.

☐ Eiendommen ligger til offentlig veg. ☒ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2021 er kr. 8077,-. Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt . Garasje byggemeldt 2001. Tilbygg byggemeldt..

☐ Har ferdigattest. ☐ Har ikke ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest. ☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er registrert i matrikkelen.

ANDRE MERKNADER:

Eiendommen ligger innenfor kulturvernminneplanen.

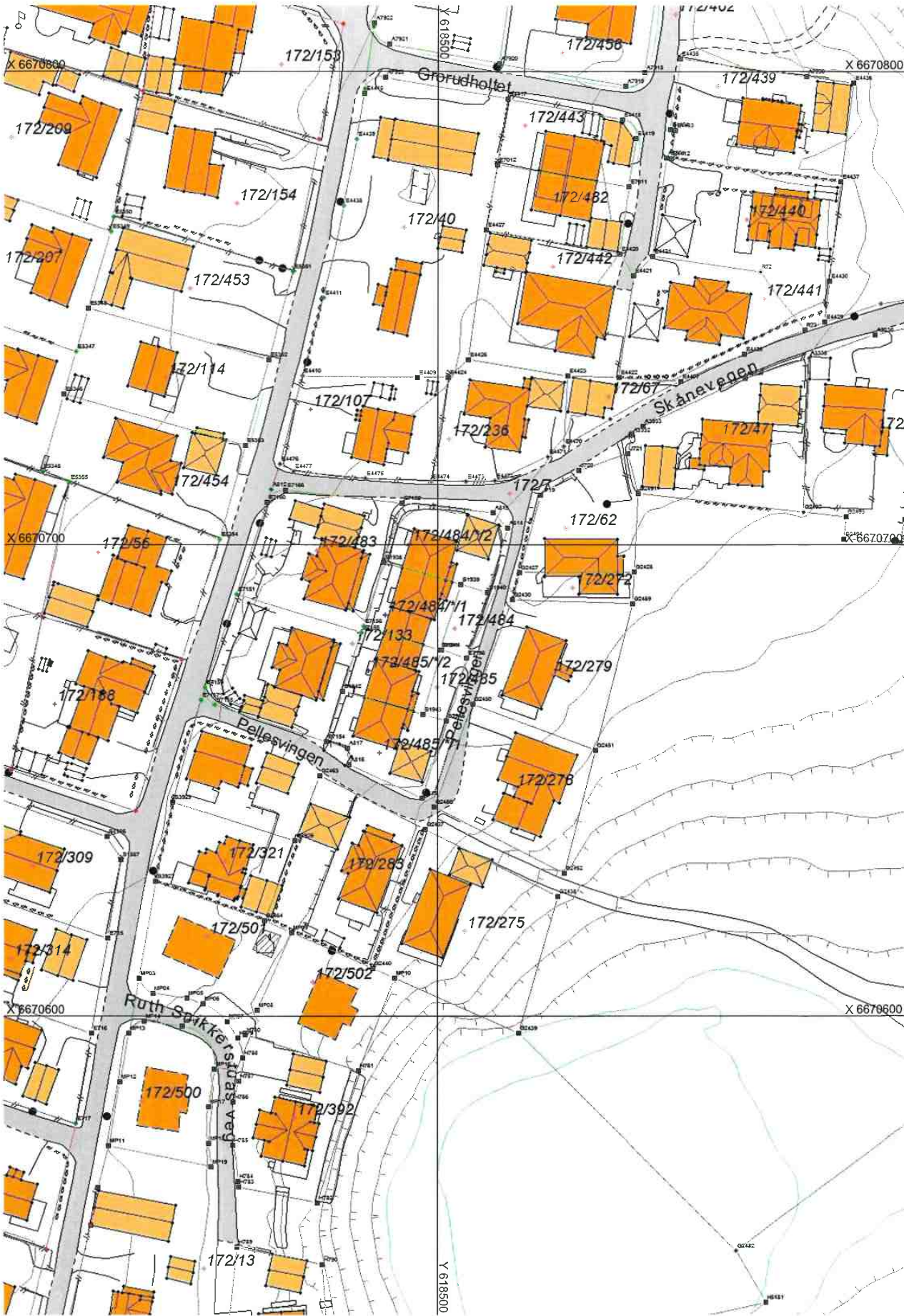
Med hilsen

Nina Skoglund

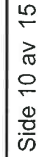
Nina Skoglund
konsulent
Geodata
66108299

Vedlegg:

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



Oversiktskart for 172 / 7



Matrikelbrev for 3033 - 172 / 7

18.05.2021 10.36



Doknr: 910172 Tinglyst: 19.11.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring

Om

VEGRETT TIL GROVAVEGEN OG SKÅNEVEGEN FOR PARSELL AV GNR 137 BNR 3

Ullensaker kommune har godkjent fradeling av en bebygd parsell under eiendommen Ljøgdøt, gnr. 137 bnr. 3, som vist med rødt på vedlag kart datert 13.10.10. Kommunen har satt som vilkår at Grovavegen og Skånevegen s eiere gir veirett til den bebygde parsellen før fradeling skjer.

Eier av eiendommene er 137/3, 172/14, 172/8, 172/7, 172/40

Med dette gir følgende eiere og hjemmelshavere vegrett til Grovavegen og Skånevegen for en nybebygd parsell av gnr 137 bnr. 3 som vist i vedlagt kart fra parsellen grense ved A og frem til Villbervegen ved B. **Den nye parsellen har fått GNR 137 BNR 74.**

Denne erklæringen kan ikke forandres eller avlyses uten Ullensaker kommunes samtykke. Den kan tinglyses som heftelse på de nedenfornevnte eiendommene.

Vegrett gis av følgende eiere og hjemmelshavere:

For gnr. 137 bnr 3.

Benedikte S. Sletvold
Benedikte Sand Sletvold 31037335633

For gnr. 137 Bnr. 3

Knut Asle Sletvold 10016947542
Knut Asle Sletvold

For gnr. 172 bnr. 14

Liv Margrete Nordal
Liv Margrete Nordal
200353 33070

For gnr. 172 bnr. 7

Rune Martinsen 020374 39935
Rune Martinsen

For gnr. 172 Bnr. 8

Jorund Grindvold
Jorund Grindvold
270536 46625

For gnr. 172 bnr. 40

Ove Håkon Fonbæk 19055737512
Ove Håkon Fonbæk

Dato: *12/10-10*

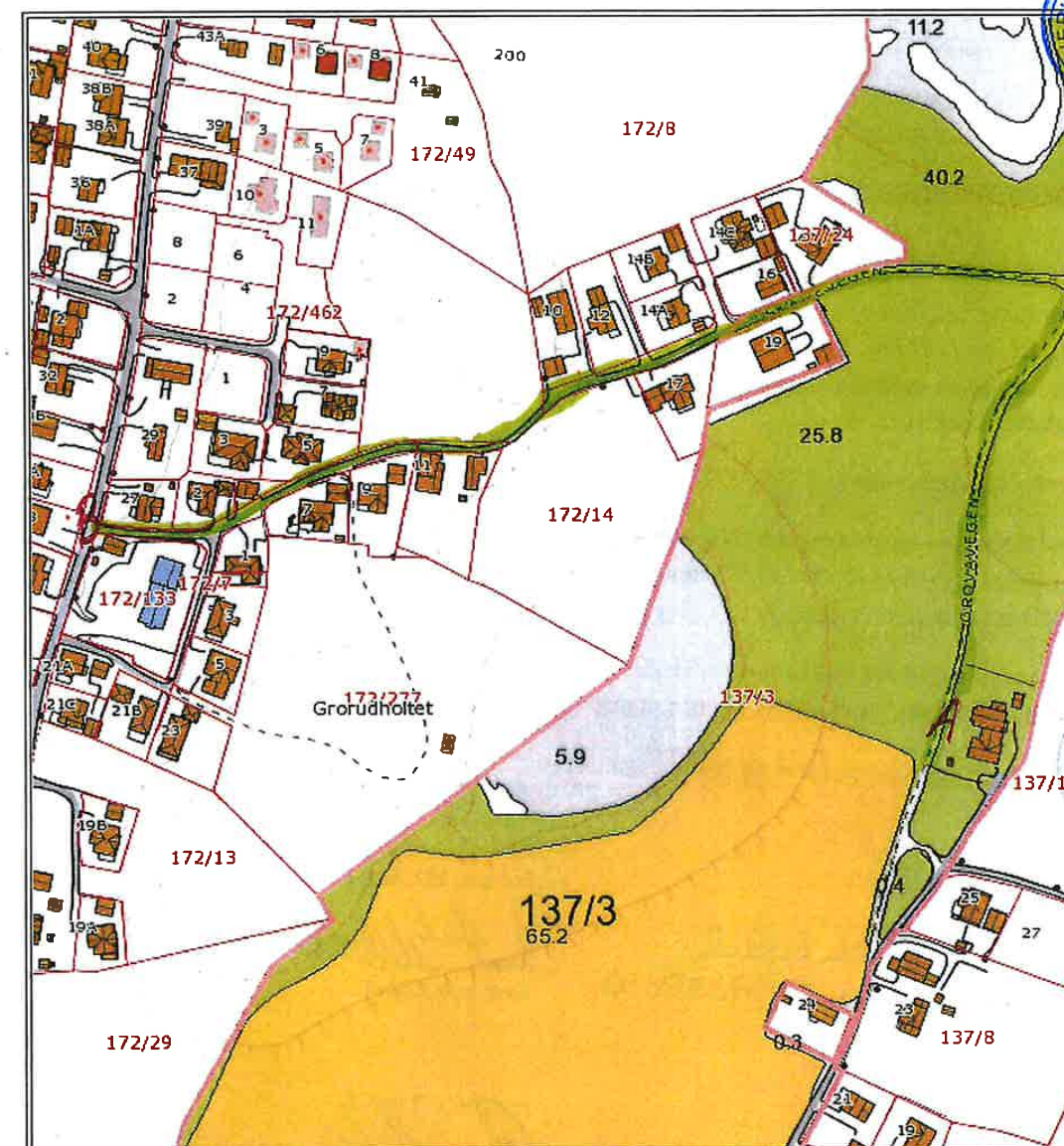
Vedlagt erklæringen: Kart datert 13.10.10

MOTTATT
26 OKT 2010



Gårdskart utskrift A4

Side 1 av 1



Gårdskart 235 - 137/3/0

Målestokk: 1:2800



Ajourføringsbehov meldes
til landbrukskontoret

Utskriftsdato: 13.10.2010

Tegnforklaring (Areal i dekar)	
Fulldyrka jord	180.6
Overflatedyrka jord	0.0
Innmarksbeite	0.9
Produktiv skog	167.6
Annet markslag	53.9
Ikke klassifisert	10.3 413.3

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for den valgte landbrukssektoren. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar av de ulike arealklasser for landbrukseiendommen

Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

— Eiendomsgrenser
... Gamle markslagsgrenser fra N5raster



TINGLYST

01 NOV. 1995

ERKLÆRING

EIDSVOLL
SØRENSKRIVEREMBEDE
DAGBOKNR: 8842

Undertegnede eier og hjemmelshaver til eiendommen

gnr. .172..., bnr. 7..... gir herved

eiendommen gnr. .172... bnr. 321... rett til ..5... m

bred vei over min eiendom fram til .Vilberg veien.....

Rettigheten gjelder ikke uten videre eventuelle senere fradelte parseller.

Dette tinglyses som heftelse på eiendommen

gnr. .172..., bnr. 7..... i Ullensaker kommune.

Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke
fra bygningssjefen i Ullensaker kommune.



Jessheim, den 30/6 1995

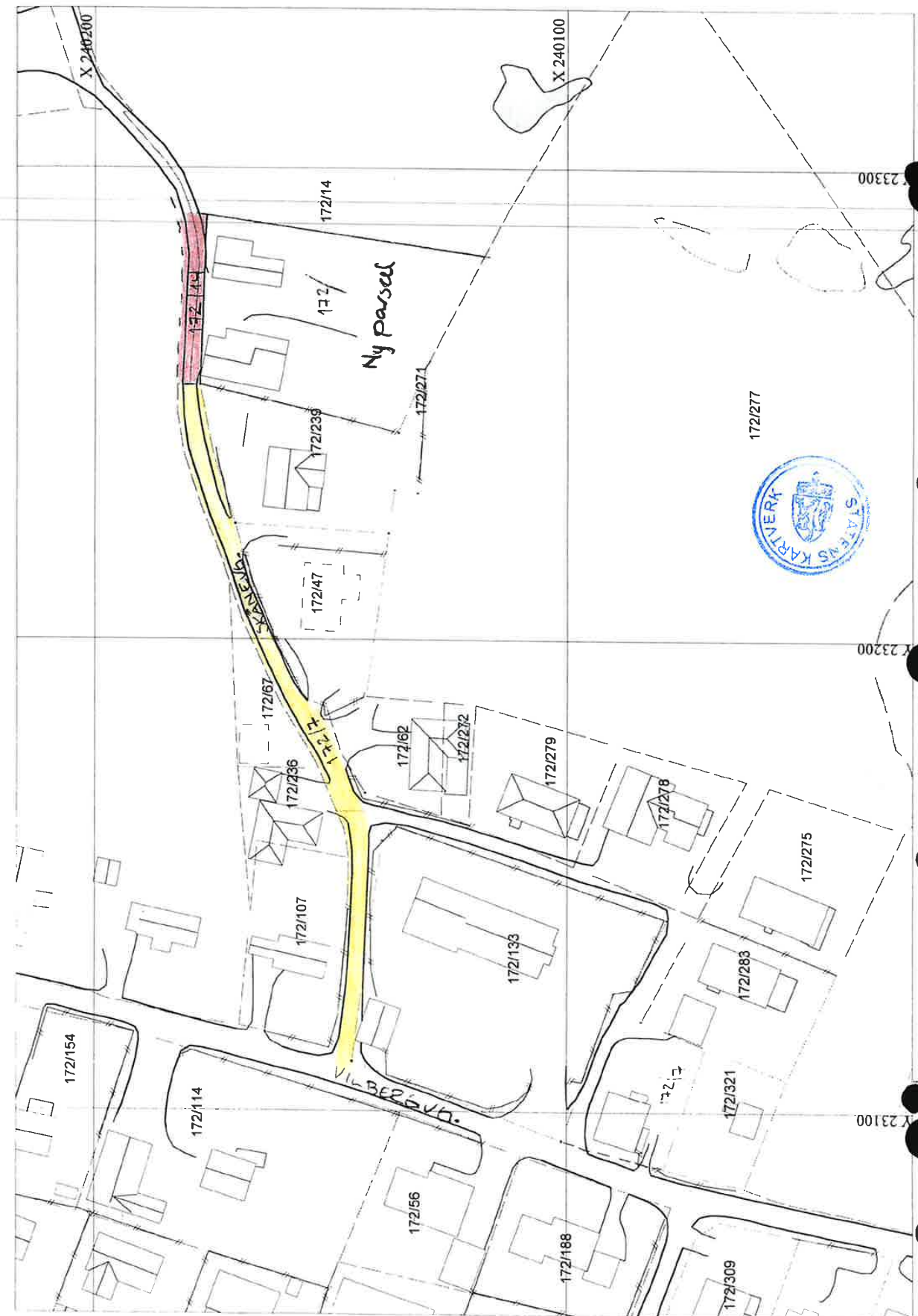
Jord S. Hansen

hjemmelshaver

90013035.BLA/TEKORR



Doknr: 8842 Tinglyst: 01.11.1995 Emb. 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





Velkommen til lokalbanken for alle på hele Romerike

Vi er banken med hjerte for kundene, lokalt næringsliv og gode lokalsamfunn. Hos oss får du personlig og god rådgivning tilpasset ditt behov.

Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg som kunde. Ta kontakt med oss for en hyggelig prat i Trondheimsveien på Jessheim.

Telefon: 63 85 44 40

E-post: firmapost@aurskog-sparebank.no

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

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-/tomanns-/fritidsbolig, 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”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert 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.



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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig 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.



Notater



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** 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 parabolantennor, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 eiendoms-megling § 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. | bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis. | 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4. |
| 2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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. | 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. | 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. |
| 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 | | 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. | 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). | 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. |
| 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 | 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. | 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: Pellesvingen 1
2067 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Saksbehandler: Knut Magnus Betten

Oppdragsnummer: 1208230242

Telefon: 901 00 721
E-post: knut.magnus.betten@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 26.06.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon