



aktiv.

Parallellvegen 65B, 2092 MINNESUND

**Stilfull og barnevennlig halvpart
av tomannsbolig på Minnesund |
Dobbelgarasje m/el-lader | 3 sov |
2 bad | Kvik-kjøkken**



Eiendomsmeglerfullmektig

Nicklas Wathne

Mobil 467 48 878

E-post nicklas.wathne@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Omkostn.: Kr 106 350,-
Total ink omk.: Kr 4 306 350,-
Selger: Mohammad Rakib Hossain
Bibi Morium Irin

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 134/174 kvm
Tomtstr.: 464.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 211, bnr. 19
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1205250358

Stilfull og barnevennlig halvpart av tomannsbolig på Minnesund

Velkommen til Parallellveien 65B beliggende i et barnevennlig boligområde på Minnesund.

I første etasje finner vi en åpen stue/kjøkkenløsning som byr på en luftig atmosfære. Stuen har store vinduer som slipper inn rikelig med lysinnslipp og adkomst til terrassen. Kjøkkenet er moderne og stilrent fra Kvik-kjøkken utformet i en praktisk L-form, med integrerte hvitevarer fra Bosch. I boligens andre etasje får du tre soverom, bad og en stue med utgang til balkong. Med boligen følger dobbelgarasje med el-bil lader og bod.

Det er kort vei til E6. Eiendommen ligger ca. 23 minutter med bil fra Gardermoen flyplass og ca. 50 minutter med bil fra Oslo S. Det er ca 11 km til Eidsvoll sentrum 'Sundet' og 14 km til Råholt sentrum hvor du finner de fleste servicetilbud.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Takst	45
Egenerklæring	68
Info fra kommunen	73
Nabolagsprofil	116
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 134 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 174 m²

TBA: 29 m²

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entré, vaskerom, bad, stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 67 m² Stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m²

2. etasje

6 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m² Garasje

2. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

464.6 m²

Tomtebeskrivelse

Flat tomt som er gressbelagt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Minnesund Vest i Eidsvoll kommune med nærhet til Langset skole, Stensby barnehage, butikker som blant annet Kiwi og Coop Extra Hammerås og offentlig kommunikasjon. Her finnes idylliske badeplasser, naturskjønne omgivelser og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, samt mulighet for båtliv. Mistberget, Ninabben og Nabbvangen er alle yndede turmål som byr på gode rekreasjonsmuligheter. Stedets mest populære badeplass er Fløyta som er fylt på med sand. Stensbydammen kan også anbefales. På vinterstid har du blant annet flotte skimuligheter i Minnesund med både lysløype, samt flere løypenett. Fra boligen er det gangavstand til lysløyper.

Ved Langset skole er det et flott idrettsanlegg fra 2015 som omfatter fotballbane med kunstgress, løpebane med kunstdekke, lengde- og høydegrop.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bla. Kiwi Minnesund (3,3 km) og Coop Extra Hammerås (7,3 km). Ønsker du ytterligere servicetilbud er det ca.15 minutter med bil til Amfi Eidsvoll, som har et godt og variert utvalg av butikker, restauranter og diverse servicefasiliteter. På Råholt finner man også en stor flerbrukshall/svømmehall som er et populært sted for store og små.

Det er kort vei til E6. Eiendommen ligger ca. 23 minutter med bil fra Gardermoen flyplass og ca. 50 minutter med bil fra Oslo S. Det er ca 11 km til Eidsvoll sentrum 'Sundet' og 14 km til Råholt sentrum hvor du finner de fleste servicetilbud. Videre tar det ca. 25 minutter med bil til Jessheim sentrum med alt av bymessige fasiliteter. Nærmeste togstasjon er Eidsvoll og ligger 12 minutter med bil unna. Her går det tog til Oslo med jevnlig avganger. Toget bruker ca. 36 minutter til Oslo sentralstasjon, og 11 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen. Eidsvoll verk stasjon ligger også kun 14 minutter med bil fra eiendommen. Toget bruker ca. 30 minutter til Oslo Sentralstasjon, og kun 5 minutter til Oslo lufthavn.

Hurdal alpinanlegg ligger kun 25 minutters kjøring fra boligen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, rekkehus og småhus.

Bygningssakkyndig

Roar Jødahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket har dobbelkrummet sort takstein fra byggeårene.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Nedløp og beslag er av sort stål.

Veggkonstruksjon: Veggkonstruksjon fra byggeårene, med liggende kledning, det var god tilgang på luft bak kledningen og musetetting var i varetatt.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er luke til loftet men denne var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Taket er har valmet takløsning.

Vinduer: Boligen har malte trevinduer med 2 lags glass fra byggeårene.

Dører: Fabrikk malt hovedytterdør med glass.

Balkongdør 2. etasje: I 2 etasje er det en malt balkongdør med glass fra stue og ut til balkong.

Balkongdører 1 etasje.: Det er en malt 2 fløyet balkong dør i 1 etg fra stuen med glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong i 2 etasje, er av impregnert materiale. Både gulv og rekkverk.

Målt til ca 6,1m².

Terrasser 1 etg: Markterrasse fra stuen og ut. bygget i impregnerte materialer målt til

ca 9m2

Det er også en markterrasse ved inngangspartiet med et trinn ned.
Denne ble målt til ca 13,6m2.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv mot grunn er av betong fra byggeårene.

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2: Etasjeskille av trebjelkelag fra byggeårene.
Noen lokale skjevheter kan forekomme, det ble målt med laser i tilfeldige rom, avvik på +/- 4-5mm gjennom hele rommet.

Pipe og ildsted: Boligen har vedovn i stue med isolert stålpipes.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Fuktsikring og drenering: Det finnes ikke rom under terreng på boligen. Det er derfor ikke fuktsikring på muren.

Grunnmur og fundamenter: Isolerte betongmur og fundamenter.

Terrengforhold: Terrengforholdet er relativt flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann og avløpsledninger er fra byggeårene 2017.

TG2

Takkonstruksjon/Loft

Det var ikke tilgang til loftet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak: Loftet bør inspiseres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

Manglende inspeksjon medfører økt risiko for at feil eller fuktskader ikke oppdages, noe som kan føre til kostbare utbedringer på et senere tidspunkt.

Dører

Dørhåndtaket på ytterdøren er ikke i orden.

Konsekvens/tiltak: Dørhåndtaket anbefales at byttes ut da det var vanskelig å åpne/ lukke døren.

Balkongdør 2. etasje

Balkongdør i 2 etasje har løst dørhåndtak, samt noen løse lister på utsiden av døren på

tettfeltet under glasset.

Konsekvens/tiltak: Dørhåndtak bør etterstrammes og løse lister monteres for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller fuktskader. Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Overflater 2 etg

Det har blitt skader på veggplate hvor det har stått et kjøleskap for nærme veggen.

Konsekvens/tiltak: Skaden på veggplaten bør utbedres for å gjenopprette det visuelle uttrykket og forhindre ytterligere skade på materialet.

Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid på veggplatene og forringet estetisk inntrykk.

Radon

Det ble ikke fremlagt noen dokumentasjon på om bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på om det er etablert radonsperre i bygget. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å gjennomføre radonmålinger i boligen for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om bygget er tilstrekkelig beskyttet mot radon, noe som kan innebære økt helserisiko for beboere ved eventuelt forhøyede radonnivåer.

1.Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det ble påvist bom i flere fliser på gulvet, men det var ingen synlige riss eller sprekker i fugene.

Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Det bør vurderes om flisene med bom skal utbedres eller skiftes, for å unngå at de løsner eller får sprekker over tid.

Bom i fliser kan medføre redusert levetid og økt risiko for skade på gulvet, selv om det per i dag ikke er synlige riss eller sprekker.

1.Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak: Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt uavhengig kontroll.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig og i henhold til gjeldende krav, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

1.Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Enkelte fliser ved vegger har bom. Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak: Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og uavhengig kontroll. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

2.Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Svertesopp er registrert. Det er påvist svertesopp i mykfuger inne i dusjen.

Konsekvens/tiltak: Overflater må rengjøres. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak: Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og uavhengig kontroll.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt risiko for at membran og tettesjikt kan være mangelfullt eller ufagmessig utført, noe som kan føre til vannlekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

2.Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Hylle under speil har løsnet.

Konsekvens/tiltak: Hylla under speilet bør festes på nytt for å unngå risiko for at den

faller ned og forårsaker skade på personer eller inventar.

Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuelle blokkeringer eller vedlikeholdsbehov. Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tilstopping og vanskeliggjøre utbedring av avløpsproblemer.

Sammendrag selgers egenerklæring

2etg, har vi hatt et lite kjøleskap som har vært litt tett mot veggen. Har da oppstått litt skader bak veggen der kjøleskapet stod. Megler og takstmann er informert, og har dokumentasjon på dette.

Innhold

1. etg: Entré, Kjøkken, Stue, Bad, Vaskerom
2. etg: Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Takkonstruksjon/Loft:

Det var ikke tilgang til loftet på befaringsdagen.

Dører:

Dørhåndtaket på ytterdøren er ikke i orden.

Balkongdør 2. etasje:

Balkongdør i 2 etasje har løst dørhåndtak, samt noen løse lister på utsiden av døren på tettfeltet under glasset.

Overflater 2 etg:

Det har blitt skader på veggplate hvor det har stått et kjøleskap for nærme veggen.

Radon:

Det ble ikke fremlagt noen dokumentasjon på om bygget er utført med radonsperre.

Overflater Gulv:

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

Det ble påvist bom i flere fliser på gulvet, men det var ingen synlige riss eller sprekker i fugene.

Sluk, membran og tettesjikt:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Overflater Gulv:

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

Enkelte fliser ved vegger har bom.

Sluk, membran og tettesjikt:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Overflater Gulv:

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

Svertesopp er registrert

Det er påvist svertesopp i mykfuger inne i dusjen.

Sluk, membran og tettesjikt:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Sanitærutstyr og innredning:

Hylle under speil har løsnet.

Avløpsrør:

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Innbo og løsøre

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

Lampe i tak over spisebord og stue i 2.etasje følger ikke med eiendommen.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i egen garasje og i innkjørsel.

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, elektriske panelovner og peis.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 200 000

Kommunale avgifter

Kr 25 046

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 6 732

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 972 162

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 888 649

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 211, bruksnummer 19, seksjonsnummer 7 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/211/19/7:

02.10.1947 - Dokumentnr: 2393 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3240 Gnr:211 Bnr:19

Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1961 - Dokumentnr: 1705 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rettighetshaver Minnesund Vannverk.

Overført fra: Knr:3240 Gnr:211 Bnr:19

Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2014 - Dokumentnr: 785629 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelser om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings kabelanlegg og høyspennings kabelanlegg.

Stedsvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse.

Bestemmelser om transport og ferdsel

Bestemmelser om byggeforbud og beplantning

Overført fra: Knr:3240 Gnr:211 Bnr:19

Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2014 - Dokumentnr: 924699 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:212 Bnr:16

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3240 Gnr:211 Bnr:19

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1946 - Dokumentnr: 2806 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3240 Gnr:211 Bnr:1

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3240 Gnr:211 Bnr:19

Hovedbruket 211/2 er sammenføyd med 211/1

24.03.1980 - Dokumentnr: 990053 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.211 bnr.31.

06.10.2010 - Dokumentnr: 765168 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3240 Gnr:211 Bnr:19

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0237 Gnr:211 Bnr:175

29.11.2010 - Dokumentnr: 936158 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0237 Gnr:211 Bnr:176

Bestående matrikkelenhet:

Knr:3240 Gnr:211 Bnr:19

04.10.2016 - Dokumentnr: 901758 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/8

01.01.2020 - Dokumentnr: 874080 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0237 Gnr:211 Bnr:19

01.01.2024 - Dokumentnr: 288388 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3035 Gnr:211 Bnr:19

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen for 4 tomannsboliger og 8 garasjer datert
04.09.24.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.09.2024.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert, men avsatt i kommuneplanen til boligbebyggelse.

Id: 0237202001

Navn: Kommuneplanens arealdel for 2021-2031

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.04.2021

Bestemmelser: [https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser og retningslinjer.pdf](https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf)

Delarealer: Delareal 4 048 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: a_B

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

105 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

106 350 (Omkostninger totalt)

122 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

125 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 306 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 322 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 325 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt fast provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 30 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 23 000 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 14 000 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 86 000

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et

rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Nicklas Wathne
Eiendomsmeglerfullmektig
nicklas.wathne@aktiv.no
Tlf: 467 48 878

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

22.11.2025



Plantegning 1. etasje



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Entré



Stue/kjøkken







Bad og vaskerom



Plantegning 2. etasje



2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Stue 2. etasje



Soverom







Bad 2. etasje



Uteområde



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Parallellvegen 65B , 2092 MINNESUND  EIDSVOLL kommune

gnr. 211, bnr. 19, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 14.11.2025

Rapportdato: 21.11.2025

Oppdragsnr.: 22493-1058

Referansenummer: OE1822

Foretak: Jødahl Takst og Bygg AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Jødahl Takst og Bygg As

Roar Jødahl har snart 30 års erfaring som tømrer med fagbrev, og har utført mange større og mindre oppdrag for private og bedrifter. Roar har også flere års erfaring som prosjektleder innen skadesanering.

Roar har videreutdannet seg innen taksering ved Norges Takst akademi, og ble uteksaminert som Takstingeniør i 2024.

Jødahl Takst og Bygg, tidligere Jødahl Bygg AS, har flere års erfaring innen levering av snekker oppdrag, fra tilbygg til restaurering og oppføring av nybygg.

Rapportansvarlig



Roar Jødahl

jodahlb@outlook.com

480 94 565



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Halvpart av en tomannsbolig,
Bygget med reisverksvegger, støpt gulv i 1 etasje, trebjelkelag i 2 etg og med valmet takkonstruksjon.

I 1 etasje er det entrè, vaskerom, bad, stue og kjøkken. Fra stue er det utgang til en markterrasse på ca 9m².
Fra entreen er det utgang til en terrasse med et trinn ned på ca 13,5m².

I 2 etasje er det 3 soverom, bad, stue med utgang til en balkong på ca 6,1m².
Det er montert 2 stk varmepumper de siste årene, en i hver etasje.

Tilhørende dobbelgarasje med Elbillader på ca 34,6m². På baksiden av garasjen er det bygget en bod på ca 4,8m².

Boligen har generelt god standard

Tomannsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Halvpart av en tomannsbolig,
Bygget med reisverksvegger, støpt gulv i 1 etasje, trebjelkelag i 2 etg og med valmet takkonstruksjon.

Taket har dobbelkrummet sort takstein fra byggeårene.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Nedløp og beslag er av sort stål.

Veggkonstruksjon fra byggeårene, med liggende kledning, det var god tilgang på luft bak kledningen og musetetting var i varetatt. Takkonstruksjonen er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er luke til loftet men denne var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Taket er har valmet takløsning.
Boligen har malte trevinduer med 2 lags glass fra byggeårene.
Fabrikk malt hovedytterdør med glass.
Balkong i 2 etasje, er av impregneret materiale. Både gulv og rekkverk.
Målt til ca 6,1m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på alle gulver utenom våtrom, veggene har mdf panelplater og himlingen er av mdf panel.

Gulv mot grunn er av betong fra byggeårene.
Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.
Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen.

Det er heller ikke kjent om boligen ble prosjektert med radonsperre mot grunnen ved oppføring.

Det anbefales at det utføres radonmålinger i boligen.
Radon aktsomhet i området definert "moderat til lav" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.
Boligen har vedovn i stue med isolert stålpipeline.
Malt tretrapp med åpne trinn, montert håndløper og rekverk.
Fabrikkmalte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Bereder, fordelerskap og Elskap er lokalisert på vaskerommet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet -
Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåsstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass

Malte mdf panelplater på veggene og mdf takpanel i himlingen.
Flislagt gulv.
Plastluk med synlig klemring. Det er ikke fremlagt neon dokumentasjon på tettesjikt og utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er noen våtsone å borre mot.

Bad
Bad med dusjhjørne, vegghengt toalett og servantskap med nedfelt servant.
Flislagte vegger og paneltak i himlingen.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Plastluk med synlig klemring men med ukjent utførelse på tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Rommet har balansert ventilasjon og tilluftsspalte under døren.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad
Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, vegghengt toalett, servant med nedfelt servant.
Ingen dokumentasjon på badet foreligger.
Flislagte vegger og panelt himling.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler, det er påvist noen fliser med bom under servantskapet.

Beskrivelse av eiendommen

Plastsluk med synlig klemring, ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Hylle under speil har løsnet fra vegg.
Badet er koblet opp til det balanserte ventilasjonsanlegget.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i våtsone fra soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Sort oppvaskum med sorte detaljer, et greps blandbatteri.
Flislagt over benkeplate.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Synlige avløpsrør er av plast.
Boligen har montert flexit ventilasjonsanlegg.
Det har blitt montert varmepumpe i 1 og 2 etasje de senere årene.
Bereder lokalisert på vaskerommet, fra byggeårene.
Elskapet er lokalisert inne på vaskerommet.
Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Det finnes ikke rom under terreng på boligen. Det er derfor ikke fuktsikring på muren.
Isolerte betongmur og fundamenter.
Terrengforholdet er relativt flatt.
Vann og avløpsledninger er fra byggeårene 2017

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

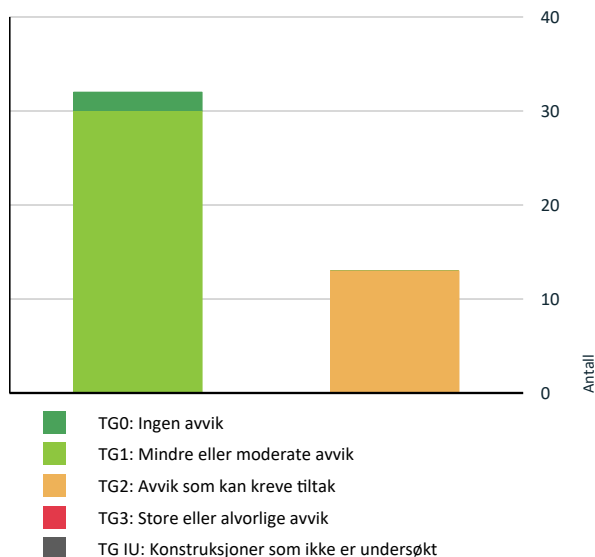
Garasje

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

Det foreligger tegninger på garasje men det er avvik fra disse, da det er bygget på en bod i bakkant av garasjen.
Undertegnede har ikke gjort seg kjent med om dette er byggemeldt eller godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater 2 etg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2017

Kommentar

Anvendelse
Boformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket har dobbelkrummet sort takstein fra byggeårene.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er av sort stål.

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon fra byggeårene, med liggende kledning, det var god tilgang på luft bak kledningen og musetetting var i varetatt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er luke til loftet men denne var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Taket er har valmet takløsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var ikke tilgang til loftet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Loftet bør inspiseres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

Manglende inspeksjon medfører økt risiko for at feil eller fuktskader ikke oppdages, noe som kan føre til kostbare utbedringer på et senere tidspunkt.



Gjenskrudde luke til loft.

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2 lags glass fra byggeårene.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Fabrikk malt hovedytterdør med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørhåndtaket på ytterdøren er ikke i orden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørhåndtaket anbefales at byttes ut da det var vanskelig å åpne/lukke døren.

Balkongdør 2. etasje

I 2 etasje er det en malt balkongdør med glass fra stue og ut til balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør i 2 etasje har løst dørhåndtak, samt noen løse lister på utsiden av døren på tettfeltet under glasset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dørhåndtak bør etterstrammes og løse lister monteres for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller fuktskader. Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.

! TG 1 Balkongdører 1 etasje.

Det er en malt 2 fløyet balkong dør i 1 etg fra stuen med glass.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 2 etasje, er av impregneret materiale. Både gulv og rekkverk. Målt til ca 6,1m²

! TG 1 Terrasser 1 etg

Markterrasse fra stuen og ut. bygget i impregnerte materialer målt til ca 9m²
Det er også en markterrasse ved inngangspartiet med et trinn ned. Denne ble målt til ca 13,6m²

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Det er parkett på alle gulver utenom våtrom, veggene har mdf panelplater og himlingen er av mdf panel.

! TG 2 Overflater 2 etg

Det er parkett på gulvene, mdf panelplater på veggene og mdf panel i himlingen.
I stuen i 2 etg har det stått et kjøleskap, etter utrydding ble det oppdaget at kjøleskapet har stått for tett inn på veggen slik at varmen fra kjøleskapet har skadet veggplatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har blitt skader på veggplate hvor det har stått et kjøleskap for nærme veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden på veggplaten bør utbedres for å gjenopprette det visuelle uttrykket og forhindre ytterligere skade på materialet.
Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid på veggplatene og forringet estetisk inntrykk.



Skadet veggplate

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betong fra byggeårene.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskille av trebjelkelag fra byggeårene.
Noen lokale skjevheter kan forekomme, det ble målt med laser i tilfældige rom, avvik på +/- 4-5mm gjennom hele rommet.

! TG 2 Radon

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.
Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen.
Det er heller ikke kjent om boligen ble prosjektert med radonsperre mot grunnen ved oppføring.

Det anbefales at det utføres radonmålinger i boligen.
Radon aktsomhet i området definert "moderat til lav" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke fremlagt noen dokumentasjon på om bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på om det er etablert radonsperre i bygget. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å gjennomføre radonmålinger i boligen for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om bygget er tilstrekkelig beskyttet mot radon, noe som kan innebære økt helseisiko for beboere ved eventuelt forhøyede radonnivåer.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn i stue med isolert stålpipes.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med åpne trinn, montert håndløper og rekverk.

1 TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalte fyllingsdører.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Bereder, fordelerskap og Elskap er lokalisert på vaskerommet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet -
Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåsstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant
med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på
plass

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Malte mdf panelplater på veggene og mdf takpanel i himlingen.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det ble påvist bom i flere fliser på gulvet, men det var ingen synlige riss
eller sprekker i fugene.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det
overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår.
Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør vurderes om flisene med bom skal utbedres eller skiftes, for å
unngå at de løsner eller får sprekker over tid.

Bom i fliser kan medføre redusert levetid og økt risiko for skade på
gulvet, selv om det per i dag ikke er synlige riss eller sprekker.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring. Det er ikke fremlagt neon dokumentasjon
på tettesjikt og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke
dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig
kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført
"uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt
medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets
utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i
henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt
uavhengig kontroll.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er
fagmessig og i henhold til gjeldende krav, noe som øker risikoen for
fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.



1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit.

1.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er noen våtsone å borre mot.

1.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad med dusjhjørne, vegghegt toalett og servantskap med nedfelt servant.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og paneltak i himlingen.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte fliser ved vegger har bom.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring men med ukjent utførelse på tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og uavhengig kontroll. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Rommet har balansert ventilasjon og tilluftsspalte under døren.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, vegghegt toalett, servant med nedfelt servant.

Ingen dokumentasjon på badet foreligger.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panelt himling.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler, det er påvist noen fliser med bom under servantskapet.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist svertesopp i mykfuger inne i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring, ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og uavhengig kontroll.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt risiko for at membran og tettesjikt kan være mangelfullt eller ufagmessig utført, noe som kan føre til vannlekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Hylle under speil har løsnet fra vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hylle under speil har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hylla under speilet bør festes på nytt for å unngå risiko for at den faller ned og forårsaker skade på personer eller inventar.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet er koblet opp til det balanserte ventilasjonsanlegget.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i våtsone fra soverom.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Sort oppvaskkum med sorte detaljer, et greps blandbatteri.
Flislagt over benkeplate.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuelle blokkeringer eller vedlikeholdsbehov.
Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tilstopping og vanskeliggjøre utbedring av avløpsproblemer.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har montert flexit ventilasjonsanlegg.

Andre VVS-installasjoner

Det har blitt montert varmepumpe i 1 og 2 etasje de senere årene.

Varmtvannstank

Bereder lokalisert på vaskerommet, fra byggeårene.

Elektrisk anlegg

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

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

Elskapet er lokalisert inne på vaskerommet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn. Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 1 Fuksikring og drenering

Det finnes ikke rom under terreng på boligen. Det er derfor ikke fuksikring på muren.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Isolerte betongmur og fundamenter.

TG 0 Terrengforhold

Terrengforholdet er relativt flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er fra byggeårene 2017

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2017

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

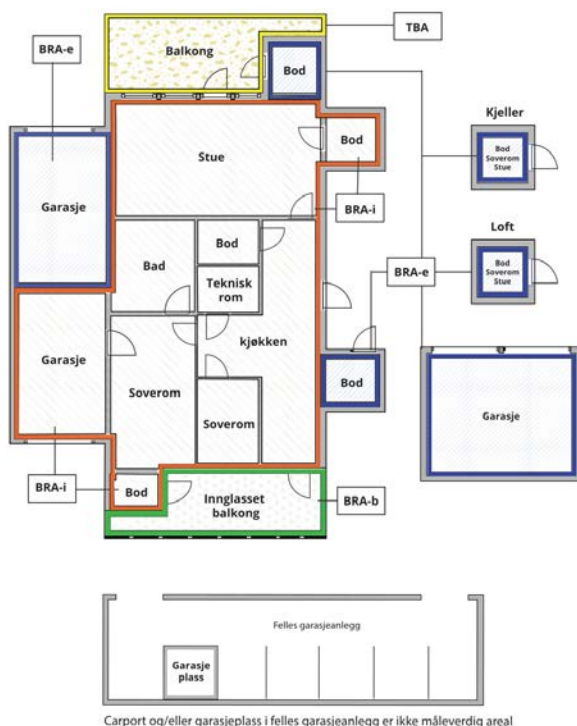
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	67			67	23
2.Etasje	67			67	6
SUM	134				29
SUM BRA	134				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, vaskerom, bad, stue/kjøkken		
2.Etasje	Stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		35		35	
Ekstern bod		5		5	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegniger på garasje men det er avvik fra disse, da det er bygget på en bod i bakkant av garasjen. Undertegnede har ikke gjort seg kjent med om dette er byggemeldt eller godkjent.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	134	0
Garasje	0	40
Kommentar		
Tomannsbolig		
Garasje	Boden er et påbygg bak på garasjen, det foreligger ingen dokumentasjon på dette.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.11.2025	Roar Jødahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	211	19		7	464.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Parallellvegen 65B

Hjemmelshaver

Irin Bibi Morium, Hossain Mohammad Rakib

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt opparbeidet område med kort avstand til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.11.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og rørapplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målereglene (NS3940) og ifølge gjeldende målereglene (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyrte hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold

Forutsetninger

takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250358	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bibi Morium Irin	Mohammad Rakib Hossain
Gateadresse	
Parallellvegen 65B	
Poststed	Postnr
MINNESUND	2092
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1205250358

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
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
Beskrivelse
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1205250358

Tilleggskommentar

i 2etg, har vi hatt et lite kjøleskap som har vært litt tett mot veggen. Har da oppstått litt skader bak veggen der kjøleskapet stod. Megler og takstmann er informert, og har dokumentasjon på dette.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250358

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bibi Morium Irin	7b8591921e72e60d5df91e 075db5af3895171a8d	21.11.2025 10:28:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rakib Hossain	e4ef431de84f7b3d97754 77fde20434e416a2c29	20.11.2025 15:28:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250358

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3240-211/19/0/7, Parallellvegen 65B, 2092 MINNESUND



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	03.11.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.77 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.76 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.5 km
Flomfaresoner	03.11.2025	Ikke funnet	0.21 km
Forurensset grunn	03.11.2025	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	03.11.2025	Ikke funnet	0.28 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Ikke funnet	0.51 km
Kvikkleire	03.11.2025	Ikke funnet	0.3 km
Skredfaresoner	03.11.2025	Ikke funnet	51 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	57.9 km
Støysoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.01 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:

03.11.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

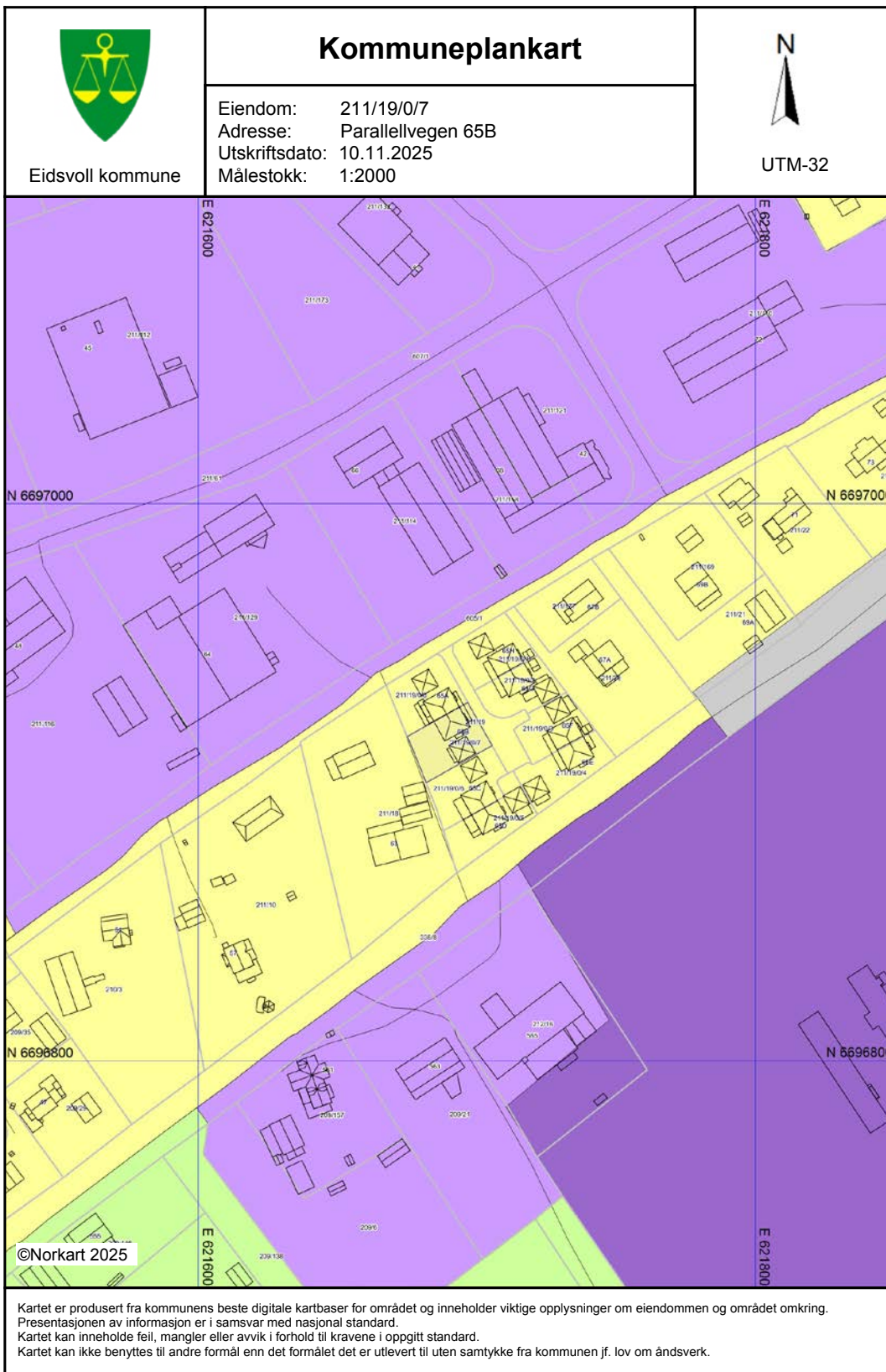
Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL

-  Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende



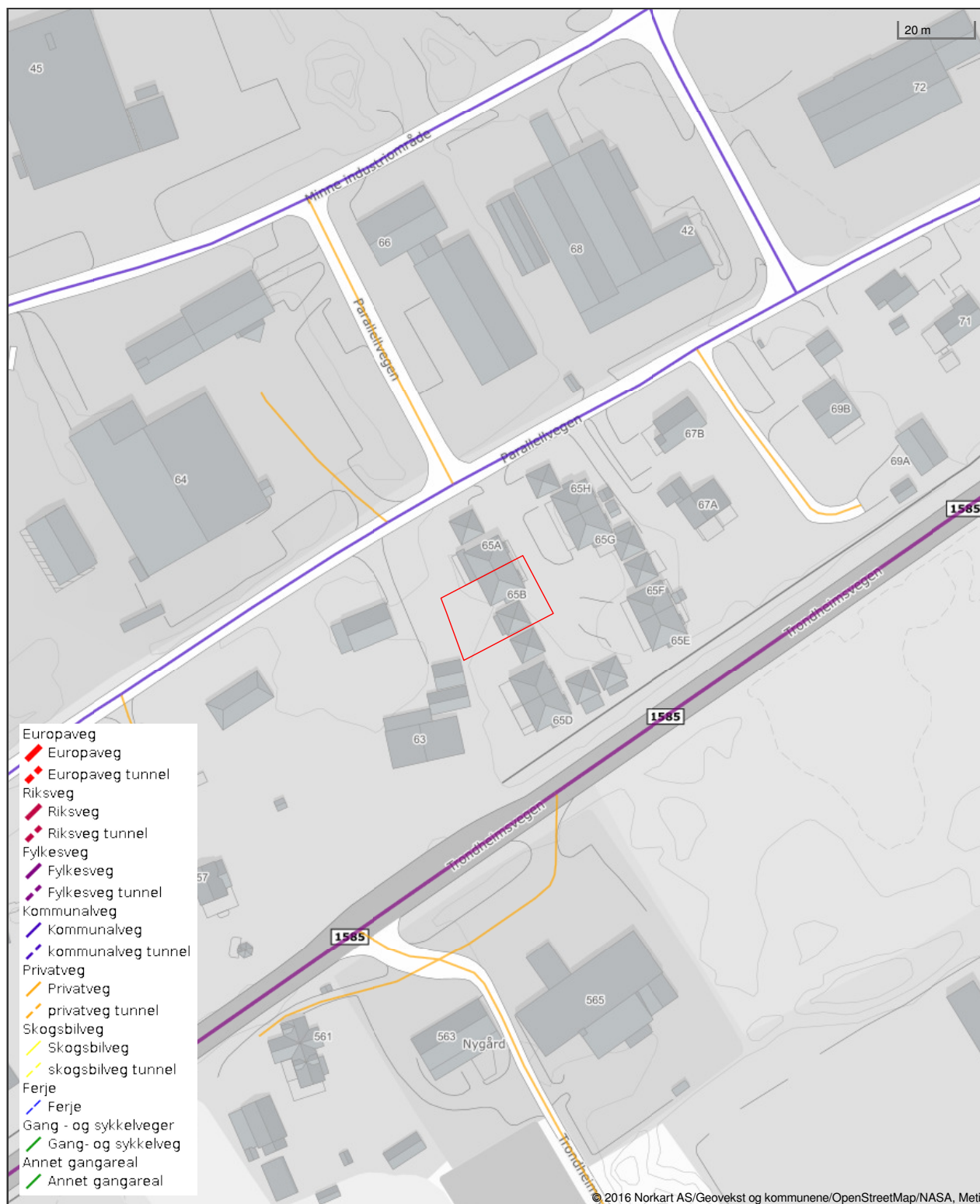
Oversiktskart for eiendom 3240 - 211/19//7



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 3240 - 211/19//7



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,
 Kjøreveg

 Annen veggrunn

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
 Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje



EIDSVOLL
KOMMUNE

Byggesak

Svendby Bygg Consult As
Kristoffer Brodshaug
Årnesvegen 13
2093 Feiring

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	23/1728 - 4	Morten Christiansen	04.09.2024

Gbnr. 211/19 - Parallellvegen 65A-H - Ferdigattest for 4 tomannsboliger og 8 garasjer

Ansvarlig søker: Svendby Bygg Consult AS
Tiltakshaver: Parallell Eiendom AS

Vedtak

Ferdigattest for 4 tomannsboliger og 8 garasjer gis i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften, SAK10, § 8-1.

Søknad om ferdigattest er mottatt 09.08.24.

Tillatelse til tiltak ble gitt 26.08.15, se saksreferanse 2014/3000 i gammelt arkiv.

Midlertidige brukstillatelser ble gitt 14.11.16, 16.05.17, 06.02.17 og 08.06.18.

Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert til tiltakshaver. Det forutsettes at produktene som er benyttet i byggverket tilfredsstiller kravene i byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 3.

Sluttrapport for avfallshåndtering er mottatt 09.08.24, se byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 fjerde ledd.

Gebyr

Gebyr for saksbehandling beregnes etter gebyrregulativ vedtatt i kommunestyret. Faktura ettersendes. **Tiltakshaver:** Parallell Eiendom AS, org.nr: 911 832 127

Gebyrene er fastsatt i tråd med selvkostprinsippet. Det vil si at kommunen har tatt utgangspunkt i prisen for gjennomsnittlig behandlingstid av tilsvarende saker. Det skal derfor mye til for at et gebyr vil være «åpenbart urimelig» etter § 1-5 i gebyrregulativet.

Beskrivelse	Beløp
§ 4-11-2 Ferdigattest når det har gått 5 år eller mer etter at bygget er tatt i bruk	7 000 kr

Postadresse
Postboks 90
2081 EIDSVOLL

Besøksadresse
Rådhusgata 1
2081 EIDSVOLL

Telefon
+47

Kontonr.
3207.32.37091
Org.nr.
964 950 113

E-post

Internett
www.eidsvoll.kommune.no

Klageadgang

Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen tre, 3, uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Saken vil få en ny vurdering i kommunen. Dersom vedtaket opprettholdes, sendes saken til statsforvalteren for avgjørelse.

Med hilsen

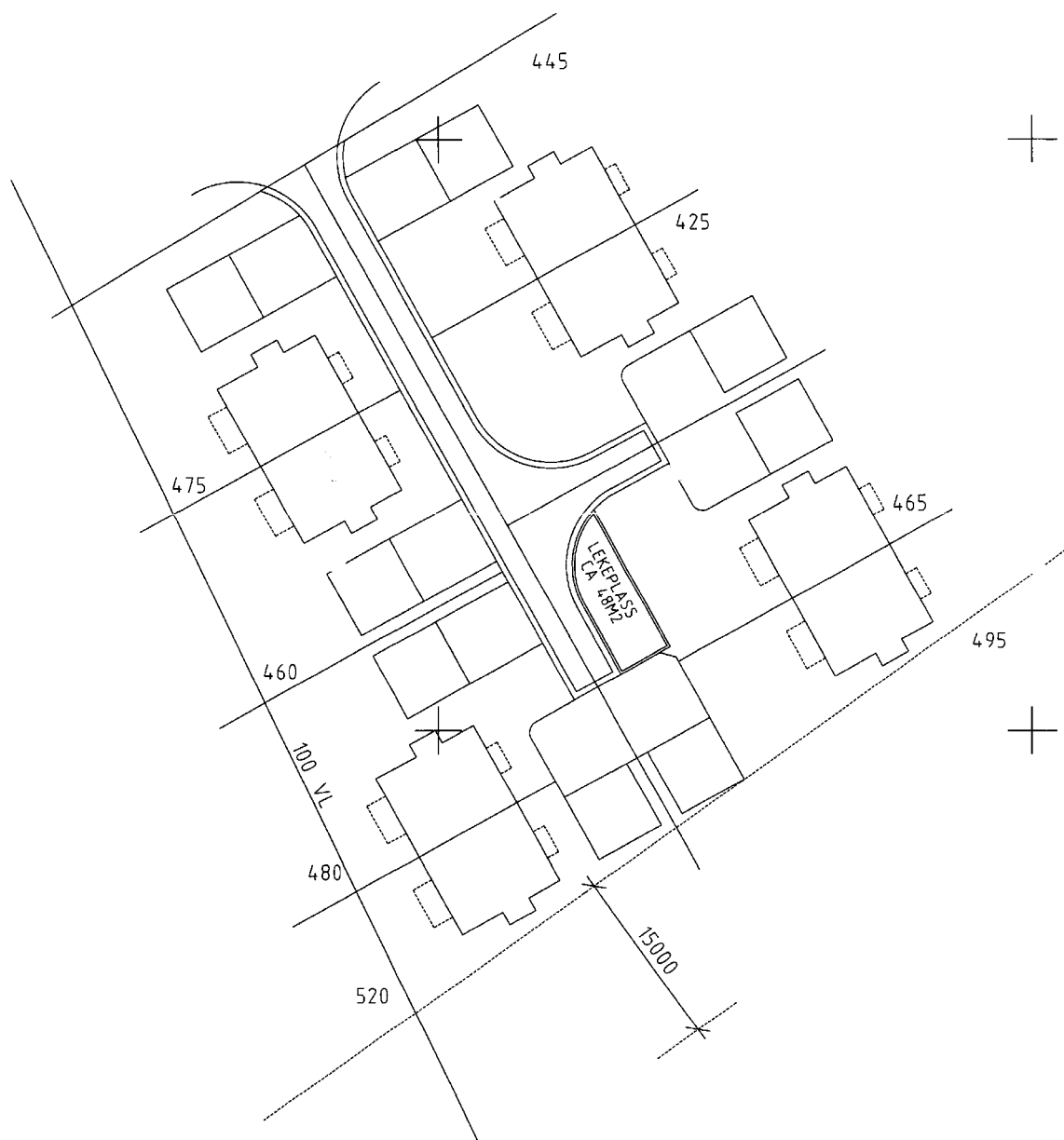
Åge André Klefsåsvold
avdelingsleder byggesak

Morten Christiansen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

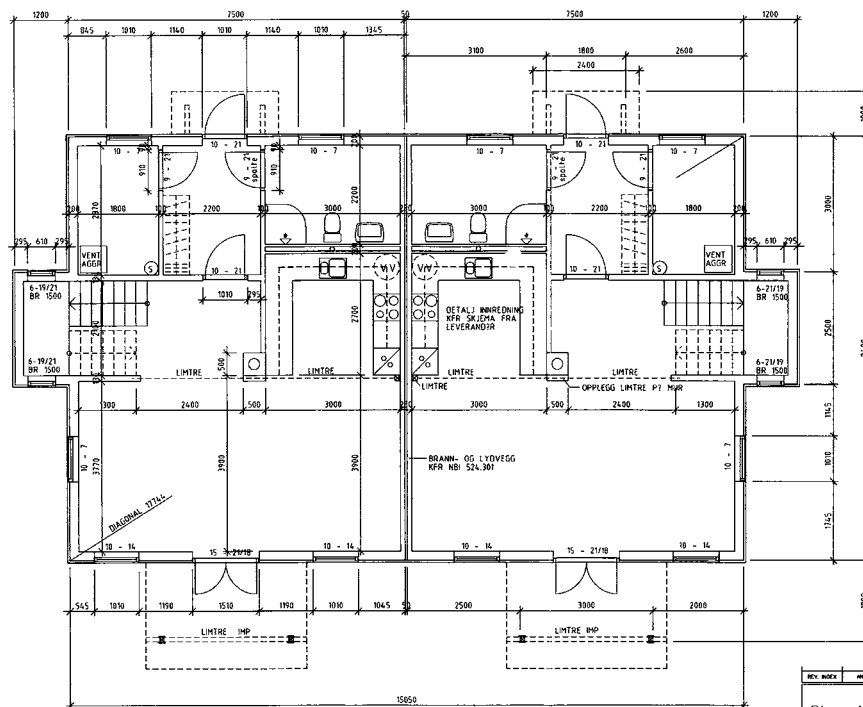
Kopi til

Arne Müller	Postboks 90	2081	EIDSVOLL
Jostein Ertsås	Postboks 90	2081	EIDSVOLL
Parallell Eiendom As	Tajevegen 1	2211	Kongsvinger

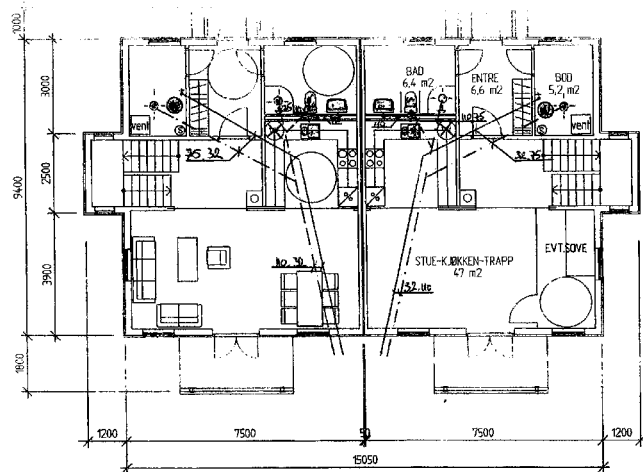


Bebyggelsesplan Parallellveien 65, Minnesund
Tegn nr 13-02-04

KOMPLETTERT MED LEKEPlass
30-07-2014

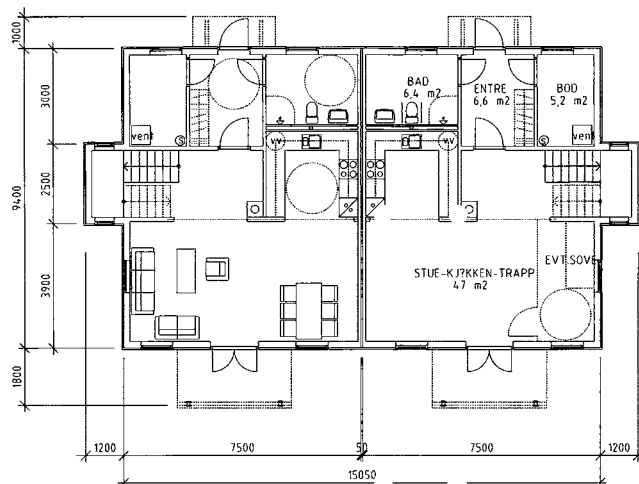


BYGGER		BYGGER		BYGGER		BYGGER	
BYGGER	BYGGER	BYGGER	BYGGER	BYGGER	BYGGER	BYGGER	BYGGER
Plan 1. etasje bolig , Minnesund							
Byg	230413	Byg	230413	Byg	230413	Byg	230413
Byg	230413	Byg	230413	Byg	230413	Byg	230413
Byg	230413	Byg	230413	Byg	230413	Byg	230413
Parallellveien 65, Minnesund				13-02-12			
c/o Gard Lier, Aspvikveien 19				Gnr 211, BNR 19			
7015 Leirsund							



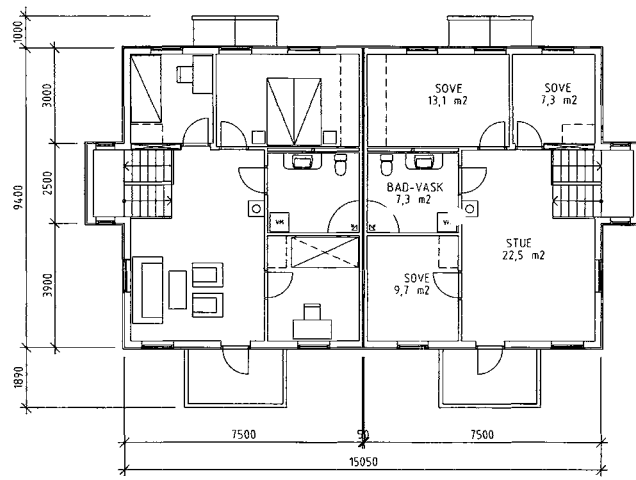
BRA 66,6 m² x 2
BYA 158,2 m²

REF. NOXEN	ANT.	ENDRINGER GJELDER		SIGN	DATE
Plan 1. etasje tomannsbolig, Minnesund					
Dato 22/04/13	Kontor/Signat Frostad	dsk 1368	Skala 1:100	Håkon Frostad Uamvegen 23 2067 Jessheim Tlf 91770226	
Fikser parallell		Saksjett		Erstatning nr: 13-02-10	
Parallellveien 65, Minnesund c/o Gard Lier, Asakmoen 19 2016 Leirsund				Erstatning nr: 13-02-10	
Hendring:		inter	Seiing:	Gnr 211. bnr 19	



BRA 66,6 m² x 2
BYA 158,2 m²

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGER/GJELDER		SIGN.	DATE
Plan 1. etasje tomannsbolig, Minnesund					
Dato	Kontroll/Tegnet	disk 1388	Skala		
220413			1:100		
Flisene	Gulv: gres				
parallell					
Parallellveien 65, Minnesund				Erstatning for:	Erstatning av:
c/o Gard Lier, Asakmoen 19				13-02-10	
2015 Leirsund					
Hendelse:	Indek:	Beskrivelse:	Gnr 211, bnr 19		

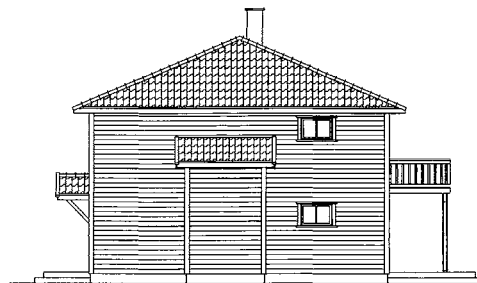


BRA 64,8 m² x 2

REV. INDEX	AVT.	ENDRINGER GJELDER		SDN	DATE
Plan 2. etasje tomannsbolig, Minnesund					
Dato	Kontroll/Regnet	disk 1386	Målestokk	1:100	
Fasane		Codipost			
parallell				Erstatter her:	Erstatter av:
Parallellveien 65, Minnesund				13-02-11	
c/o Gard Lier, Asakveien 19 20155 Leirsund					
Hensiktsberegning	Index	Beregning		Gnr 211, gnr 19	

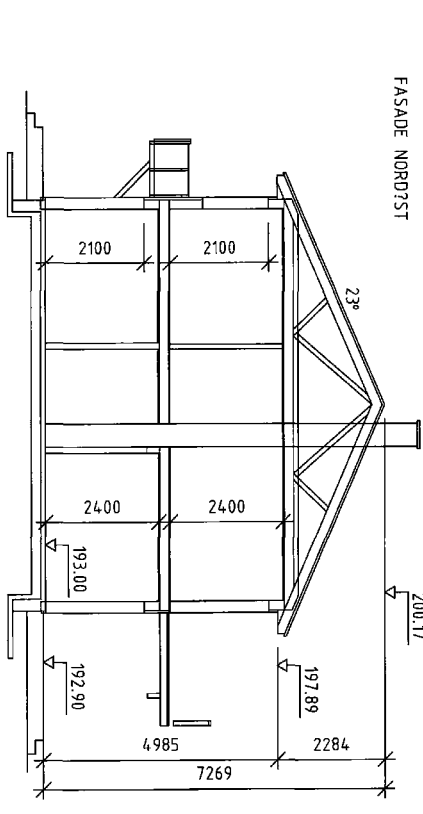
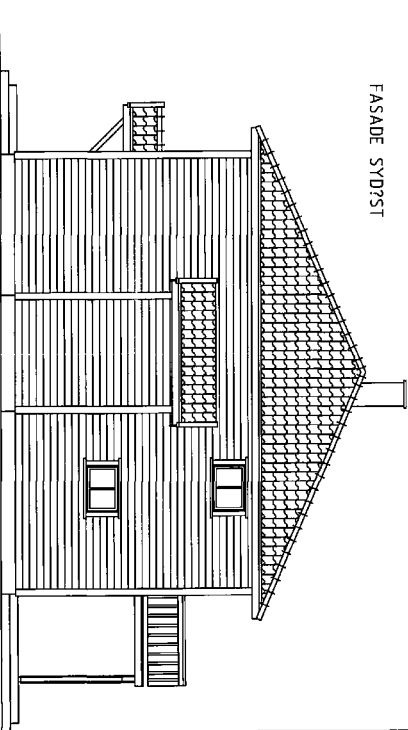
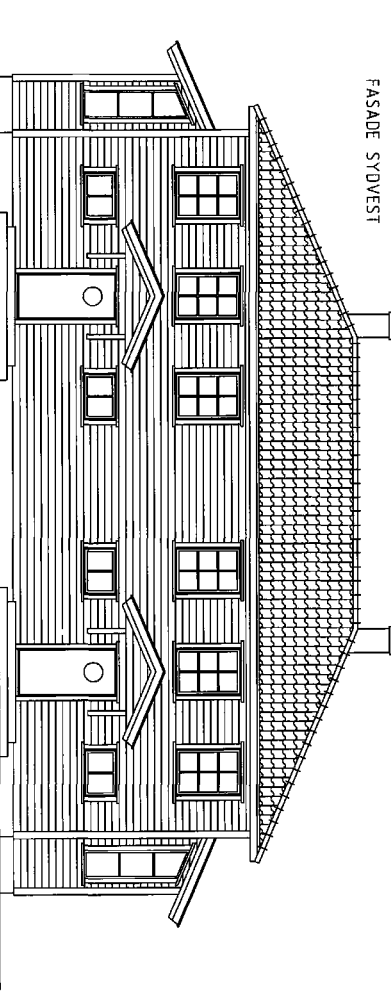
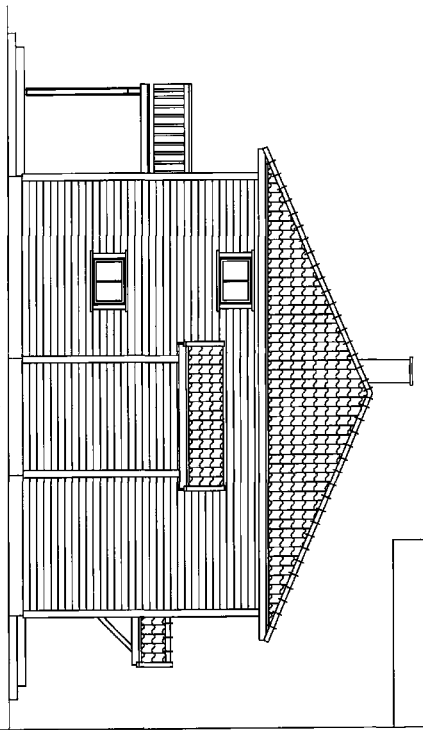
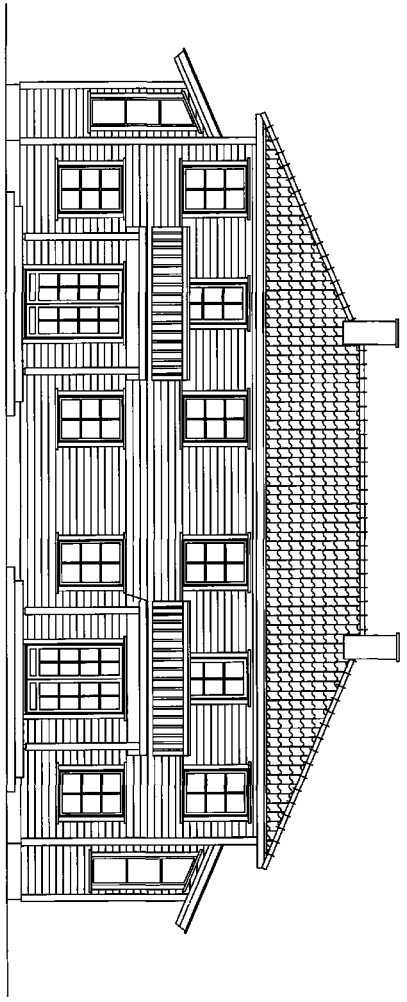


FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST

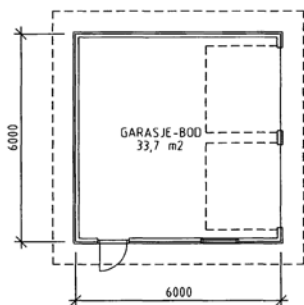
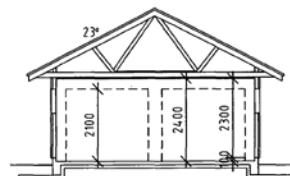
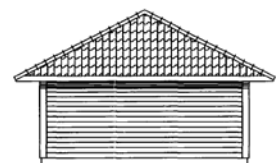
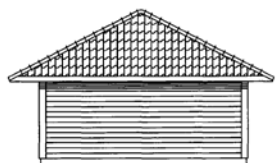
REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDOR		SIGN	DATO
Fasader tomannsbolig, Minnesund					
Code 220413	Konstr./Tegnet	disk 1388	skala	1:100	
Prosjekt parallell		Gjeldset			
Parallellveien 65, Minnesund c/o Gard Lier, Asakveien 19 2015 Leirsund				Erstatter for:	Erstatter av:
				13-02-20	
Forordning	Index	Beskriving	Gnr 211, qnr 19		



Snitt og fasader tomannsbolig, Minnesund

REV. INDEX	ANT.	BUDJONEN GJELDER		SIKK.	DATE
Snitt og fasader tomannsbolig, Minnesund					
Dato		Kontst./Tegnet		Uttrekk	
2204.13		disk 1388		1:100	
Tegnet		Gedgjet		Dokument nr	
parallell				Erstatning for	
Parallellveien 65, Minnesund				Erstatnet or	
c/o Gard Lier, Asakveien 19					
2015 Leirsund				13-02-21	
Hensikt		Bilder		Beregning	

EG



REV. INDC	ANT.	ENDRINGEN GJELDER			SIGN.	DATE
Plan, snitt og fasader garasje						
Dato	Konstr./Tegnet	disk 1388	Skilte	1:100		
Fase		Gulv				
parallell				Erstatning for:	Erstatlet av:	
Parallellveien 65, Minnesund						
c/o Gard Lier, Asakmoen 19				13-02-09		
2015 Leirsund						
Hendelse	Indek	Beregning				

Appl. 26/4-61 kr. 10.-

Arbeidsav dagbok nr. 1705/kr. 26/4.
 485.

Vilkår for rett til å ha liggende vannledninger over privat eiendom:

1. Vannverket får en stedsevarende rett til å anlegge og ha liggende vannledningen over min eiendom i forbindelse med Minnesund Vannverk med tilhørende kummer m.v. således dimensjonert som vannverket til enhver tid måtte finne det ønskelig. Ved kryssing av drens- og kloakkrør legger vannverket disse om på forsvarlig vis. Vedlikeholdet av dem påhviler fremdeles grunneieren som dog forplikter seg til å vise aktsomhet og underrette vannverket ved event. reparasjon eller omlegging som berører vannledningen.
2. Vannverket har fri og uhindret framkomst til traceen både for personer og materiell såvel til selve anleggets utførelse som til senere ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og omlegging av sine ledninger.
3. Grunneieren må ikke bygge eller foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på sådan måte at ledningsnettets utsettes for skade eller fare.
4. Erstatning for mulig skade og ulempe i anledning nyanlegget betales når anlegget er utført. Oppnås ikke enighet om engangserstatningen for skade ved anlegget, blir denne og skaden ved senere forefallende reparasjoner m.v. av vannverksanlegget med bindende virkning å bestemme ved voldgifts-skjønn hvor hver av partene oppnevner 1 mann og Sorenskriveren i Eidsvoll oppnevner oppmannen.

Nærværende erklæring kan om det måtte ønskes tingleleses på min eiendom. Vannverket betaler omkostningene hermed. Verdi under kr.1000.-

Minnesund, den ...18/11.....19..54....

Vedtatt: Ester Bekkedal

Eier av Granmo, Alfheim gnr. 211 bnr. 19, 20
 eiendommens navn

Til vittherlighet: Nils Tosterud
 Oddvar Heimlund:

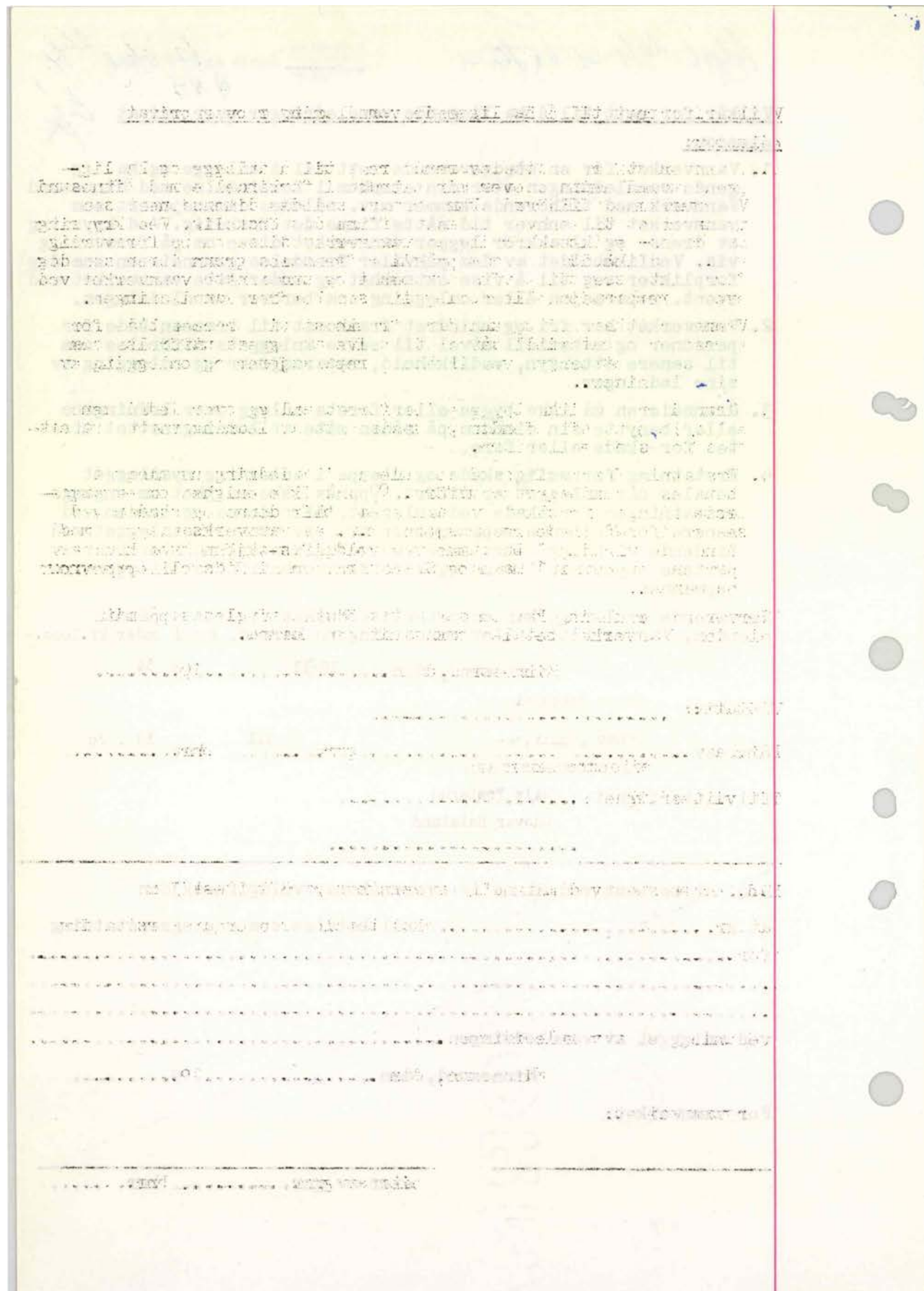
D.d. er bestemt ved minnelig overenskomst/voldgifts-skjønn
 at kr. skal betales som engangserstatning
 for

 ved anlegget av vannledningen

Minnesund, den19.....

For vannverket:

.....
 eier av gnr. bnr.





Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

OVERENSKOMST

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV LAVSPENNINGS KABELANLEGG OG HØYSPENNINGS KABELANLEGG (STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS og **Parallell Eiendom AS**
(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)



Doknr: 785629 Tinglyst: 17.09.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

som eier og hjemmelshaver av gnr. 211 bnr. 19 i Eidsvoll kommune,
er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av
et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller
høyspenningsnivå.

Eiendommens adresse er: Parallellvegen 65
Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kart datert 24.04.2014.
Trasélengde ca90 m..... over eiendommen
Trasébredde ca ...0,4 m.....
Grøftedybde ca ...0,6 m.....

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Ved bygging av Kabelanlegget skal partene i fellesskap bli enige om trasévalg.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget.

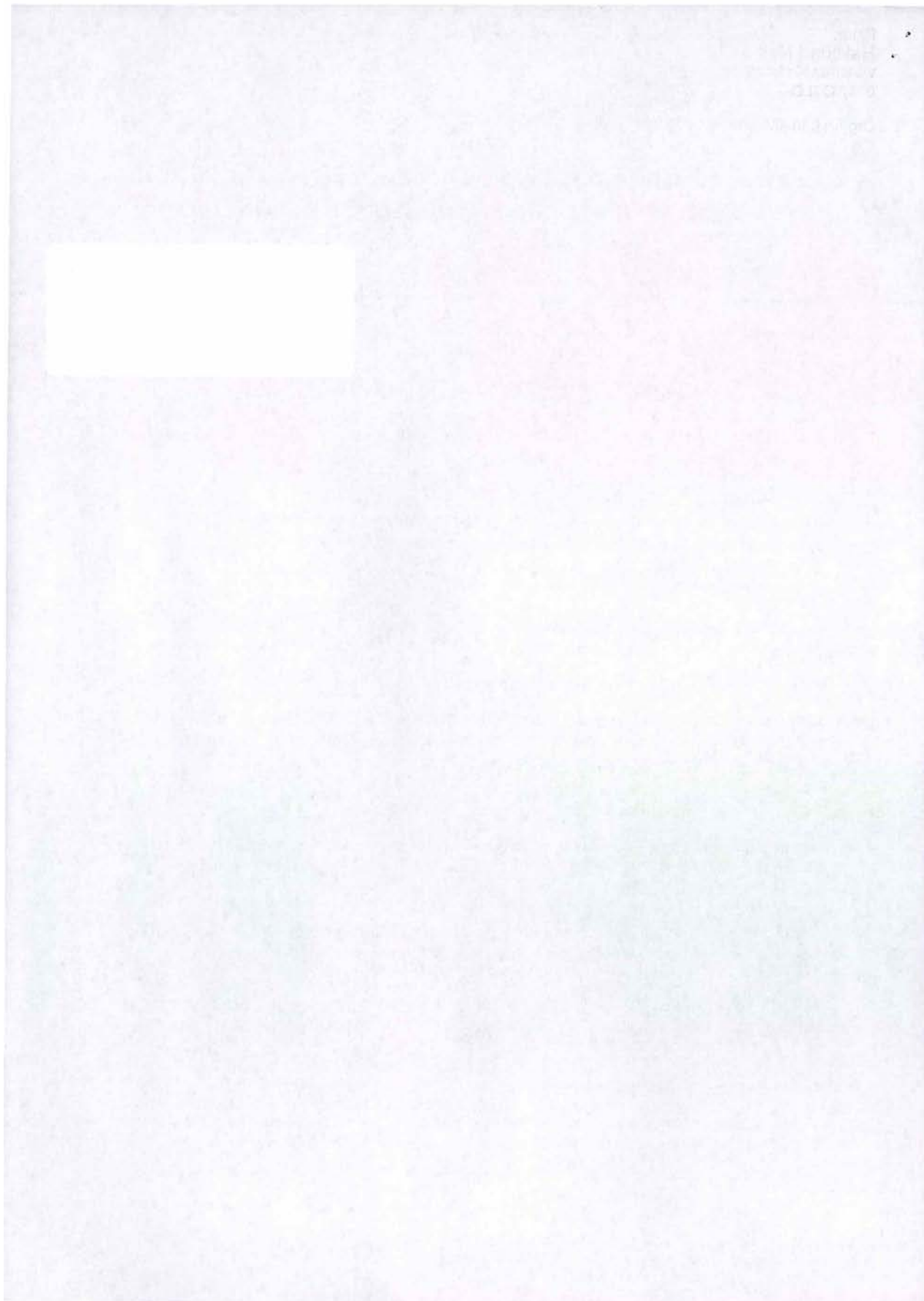
Netteier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.



2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer). Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

2.2 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget, bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Til erstatning for klausulering av (stedsevarig rett) og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales et engangsbetrag på kr...4500,- til part nr. 1271. 24. 85890.

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene og klar for tinglysing.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

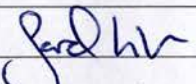
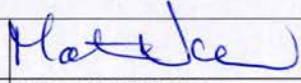
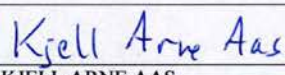
4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstilling.

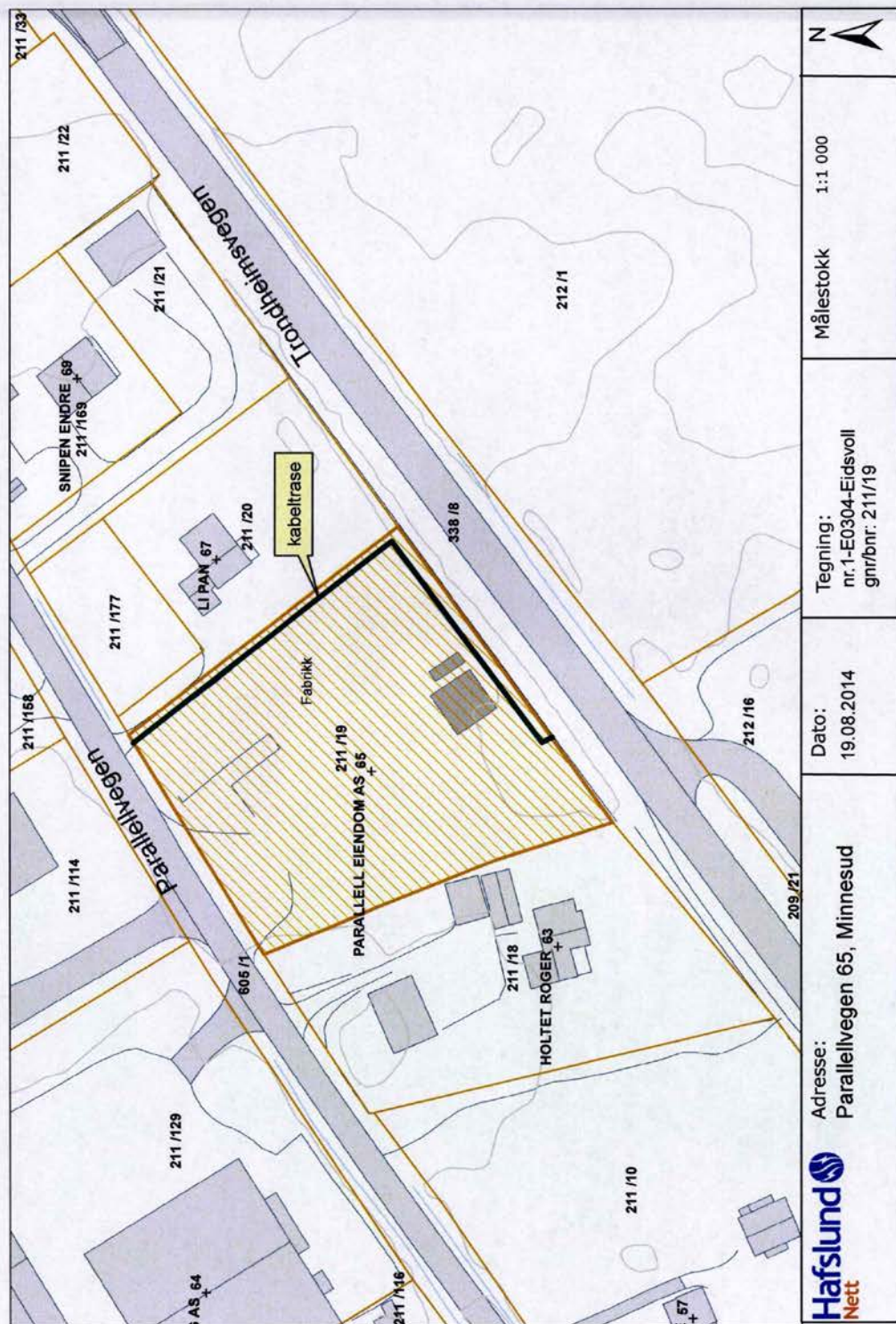
5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar, når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Lersund,	Dato:	05.09.14	Sted:	Oslo	Dato:	19.08.2014
-------	----------	-------	----------	-------	------	-------	------------

Grunneier1 signatur:		Hafslund Nett AS NO 980 489 698 MVA
(Blokkbokst.):	GARD LIER	
Org.nr./ personnr.:	911 832 127	
	Parallell Eiendom AS	
Grunneier 2 signatur:		Leder signatur: 
(Blokkbokst.):		(Blokkbokst.): MORTEN NIELSEN
Org.nr./ personnr.:		Saksbeh., signatur: 
		(Blokkbokst.): KJELL ARNE AAS

Overenskomst



Hafslund
Nett

Adresse:
Parallellvegen 65, Minnesud

Dato:
19.08.2014

Tegning:
nr.1-E0304-Eidsvoll
gnr/bnr: 211/19

Målestokk 1:1 000



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602033954
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964950113	EIDSVOLL KOMMUNE	Rådhusgata 1, 2080 EIDSVOLL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
911832127	PARALLELL EIENDOM AS		Asakmoen 19, 2015 LEIRSUND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0237	211	19

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0237	211	19	0	1	1/8	Boligseksjon	Ja	Ja
0237	211	19	0	2	1/8	Boligseksjon	Ja	Ja
0237	211	19	0	3	1/8	Boligseksjon	Ja	Ja
0237	211	19	0	4	1/8	Boligseksjon	Ja	Ja
0237	211	19	0	5	1/8	Boligseksjon	Ja	Ja
0237	211	19	0	6	1/8	Boligseksjon	Ja	Ja
0237	211	19	0	7	1/8	Boligseksjon	Ja	Ja
0237	211	19	0	8	1/8	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 901758 Tinglyst: 04.10.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring om ¹⁾ ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn PARALLELL EIENDOM AS		Plass for tinglysingsstempel
Adresse ASAKMOEN 19		
Postnr. 2015	Poststed LEIRSUND	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 911 832 127	Ref. nr.	

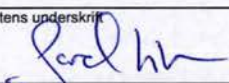
Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

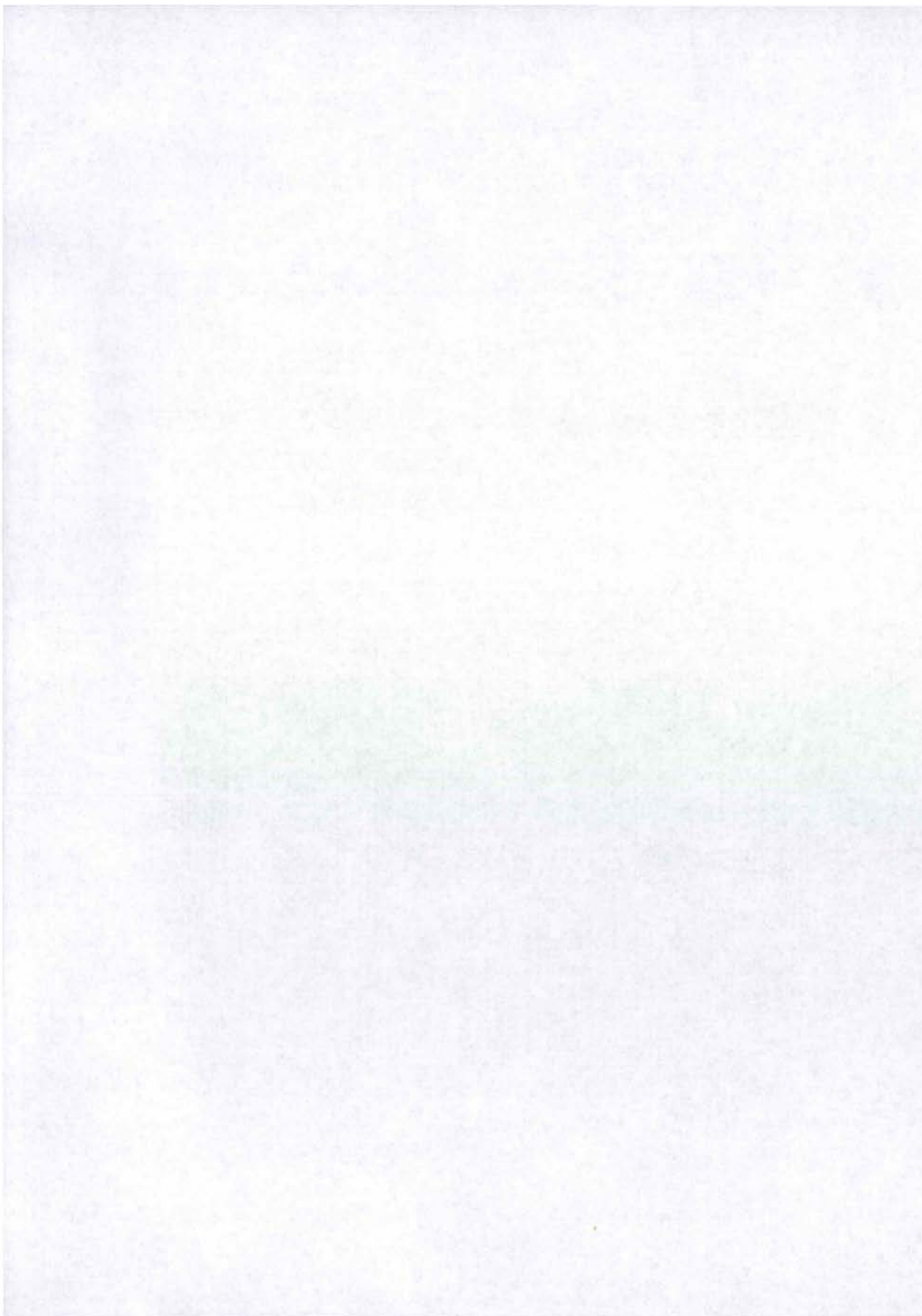
1. Eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
	EIDSVOLL	211	19

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
911 832 127	PARALLELL EIENDOM AS	1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	1	BG	13				25				37			
2	B	1	BG	14				26				38			
3	B	1	BG	15				27				39			
4	B	1	BG	16				28				40			
5	B	1	BG	17				29				41			
6	B	1	BG	18				30				42			
7	B	1	BG	19				31				43			
8	B	1	BG	20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				8	= nevner:				8						

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

Dato 28.06.16	Rekvirentens underskrift  GARD LIE
-------------------------	---

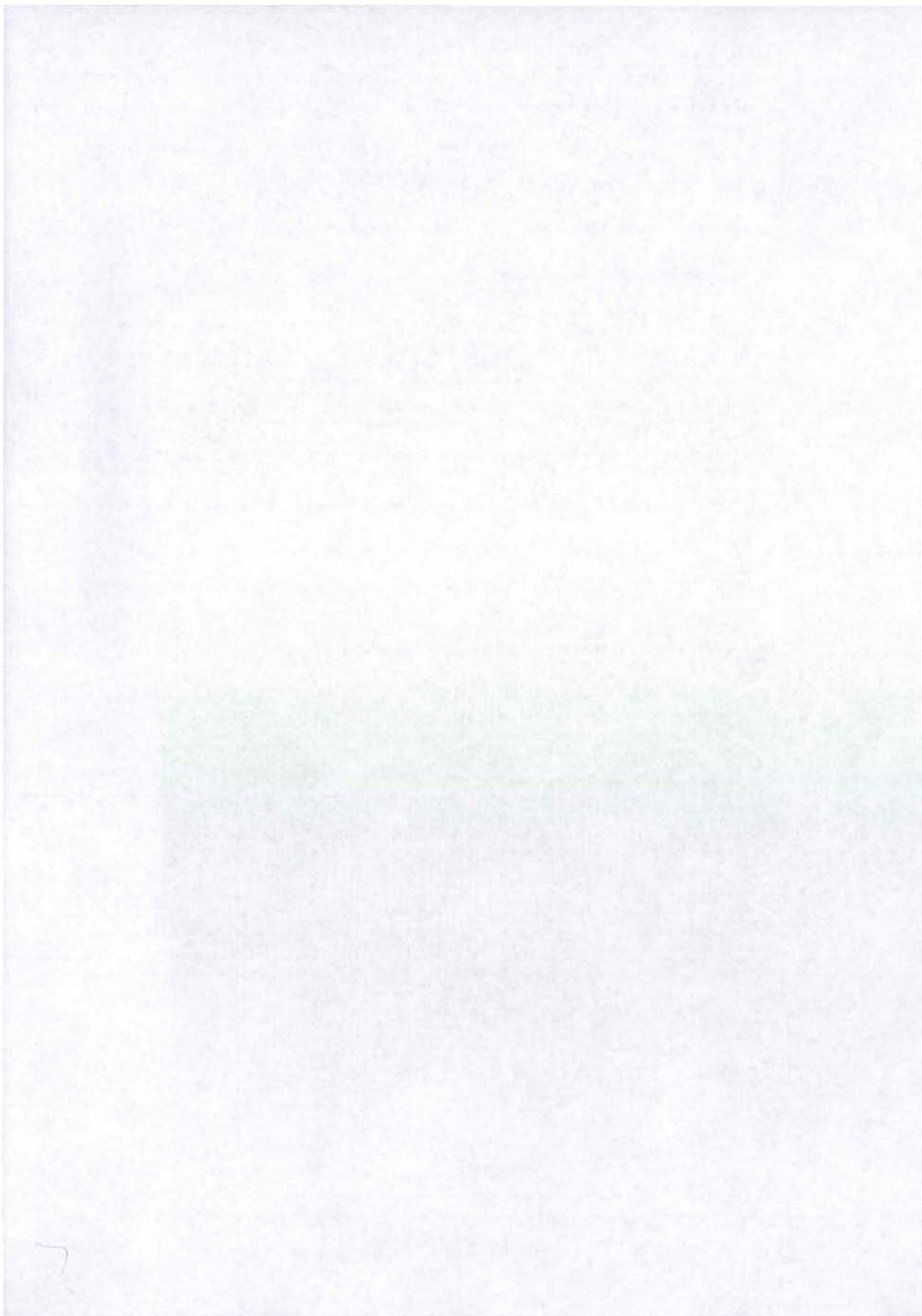


5. Egenerklæring Undertegnede erklærer at a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14) g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28) Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv. Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).
--

7. Underskrifter Sted, dato Lillestrøm, 28.06.16	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) For Parallell Eiendom AS ihht. firmaattest <i>Gard Lier</i> GARD LIER	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
--	---	---

Dato 28.06.16	Rekvirentens underskrift <i>Gard Lier</i> GARD LIER
-----------------------------	--



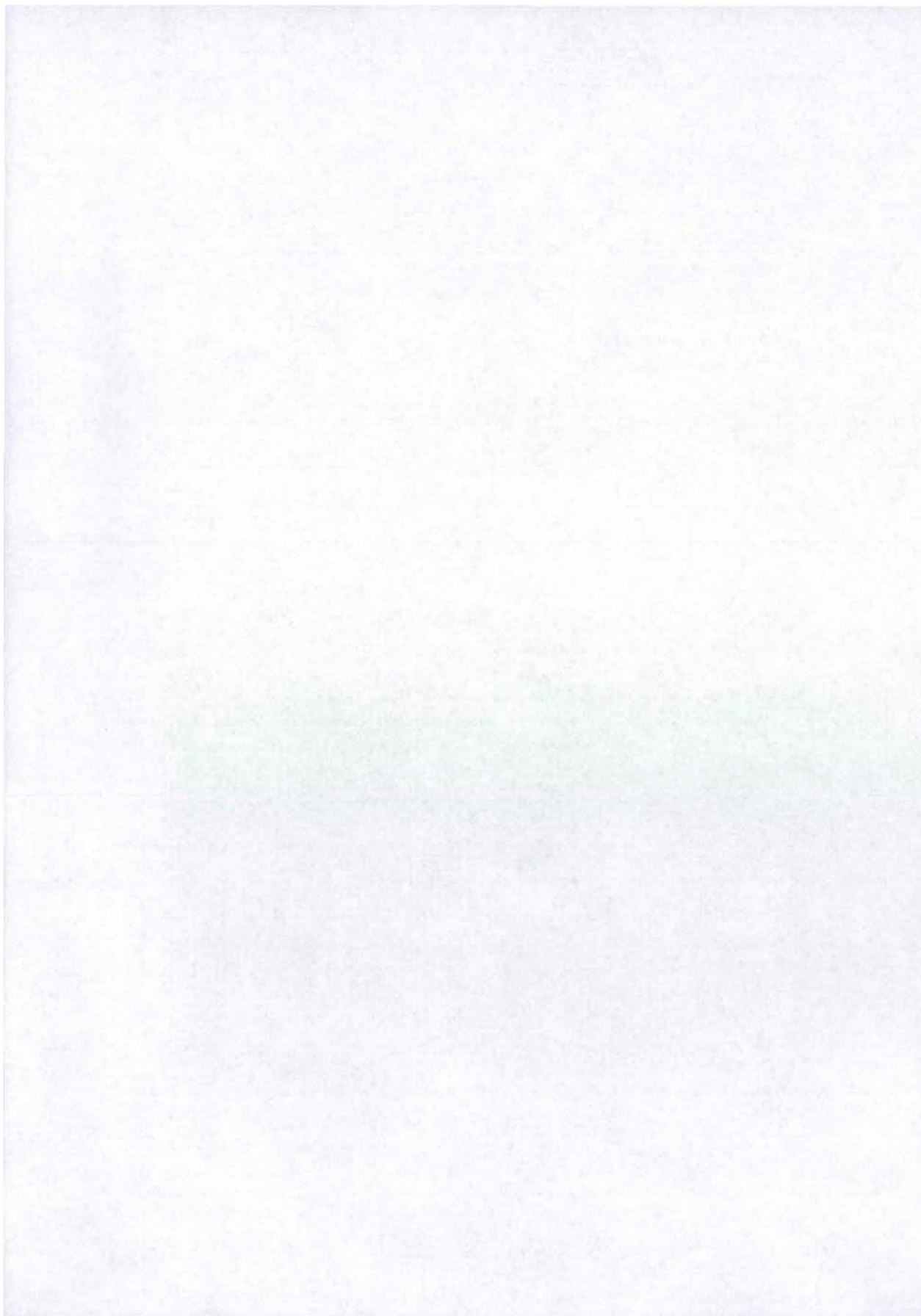
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
211	19		1-8	EIDSKOLL
Dato		Stempel og underskrift		
21.07.16		 EIDSVOLL KOMMUNE Kommunal Forvaltning		

Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.
--

Dato	Rekvirentens underskrift
28.06.16	 GARD LIER





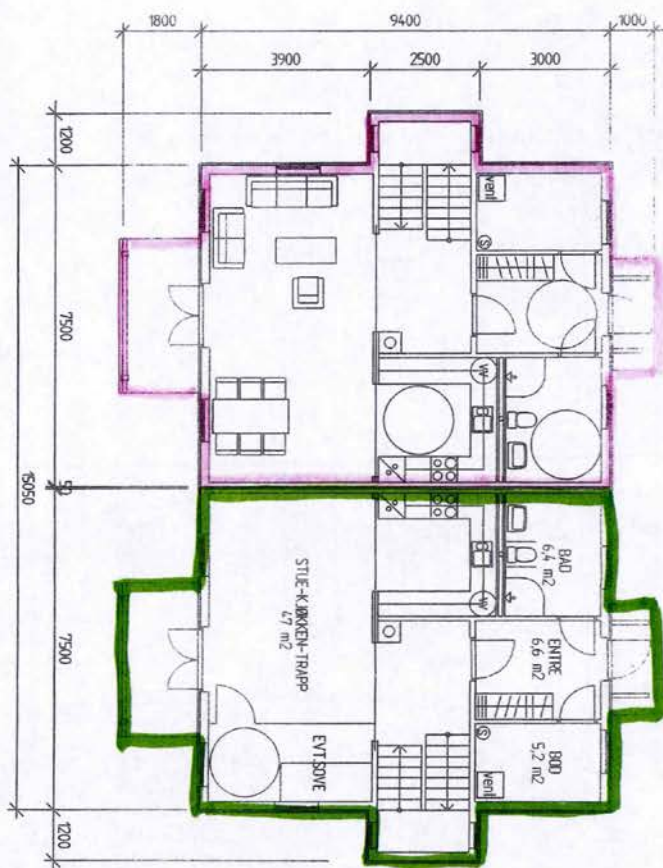
GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Side 1 av 1



VEDLEGG b)-1

1. ETASJE



$24.3 + 32.3 = 56.6 \text{ m}^2$

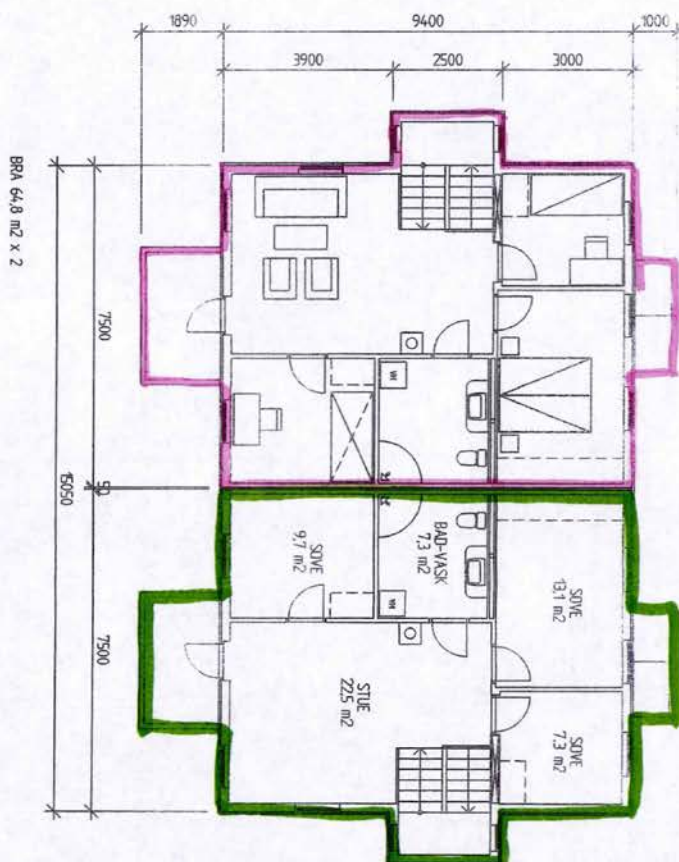
BRA 56.6 m² x 2
BYA 113.2 m²

$24.3 + 32.3 = 56.6 \text{ m}^2$

REV. INNEK	ANT.	ENHETEN GJELDER	STOR.	DAED
Plan 1. etasje tomannsbolig, Minnesund				
Bolig	2204.13	Storleik/lyst		
Flate	Frostad	dist. 1388		
Parallell		1:100		
Parallellveien 65, Minnesund				
c/o Gard Uer, Asakmoen 19				
2015 Leirsund				
13-02-10				

VEDLEGG b)-2

2. ETASJE

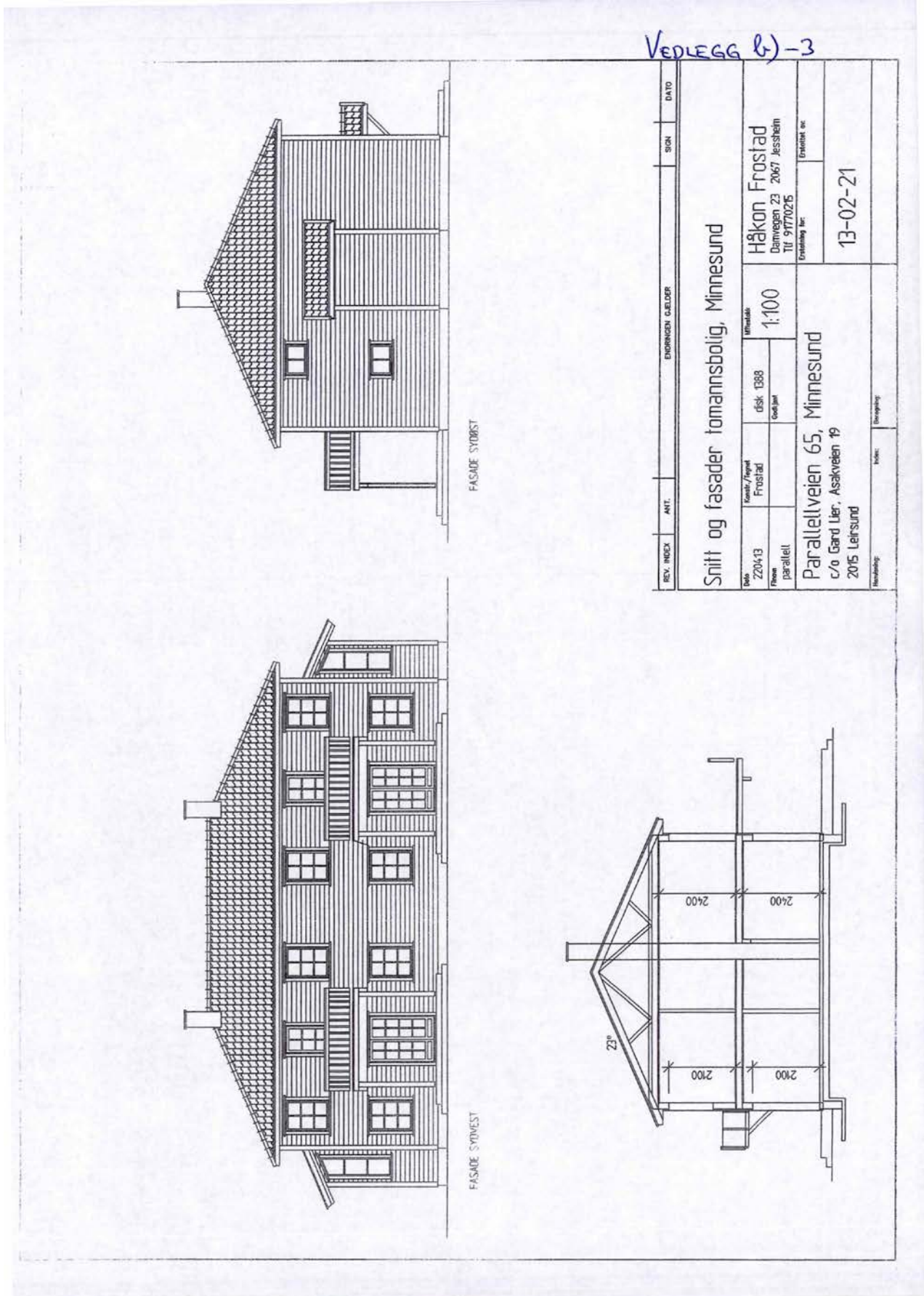


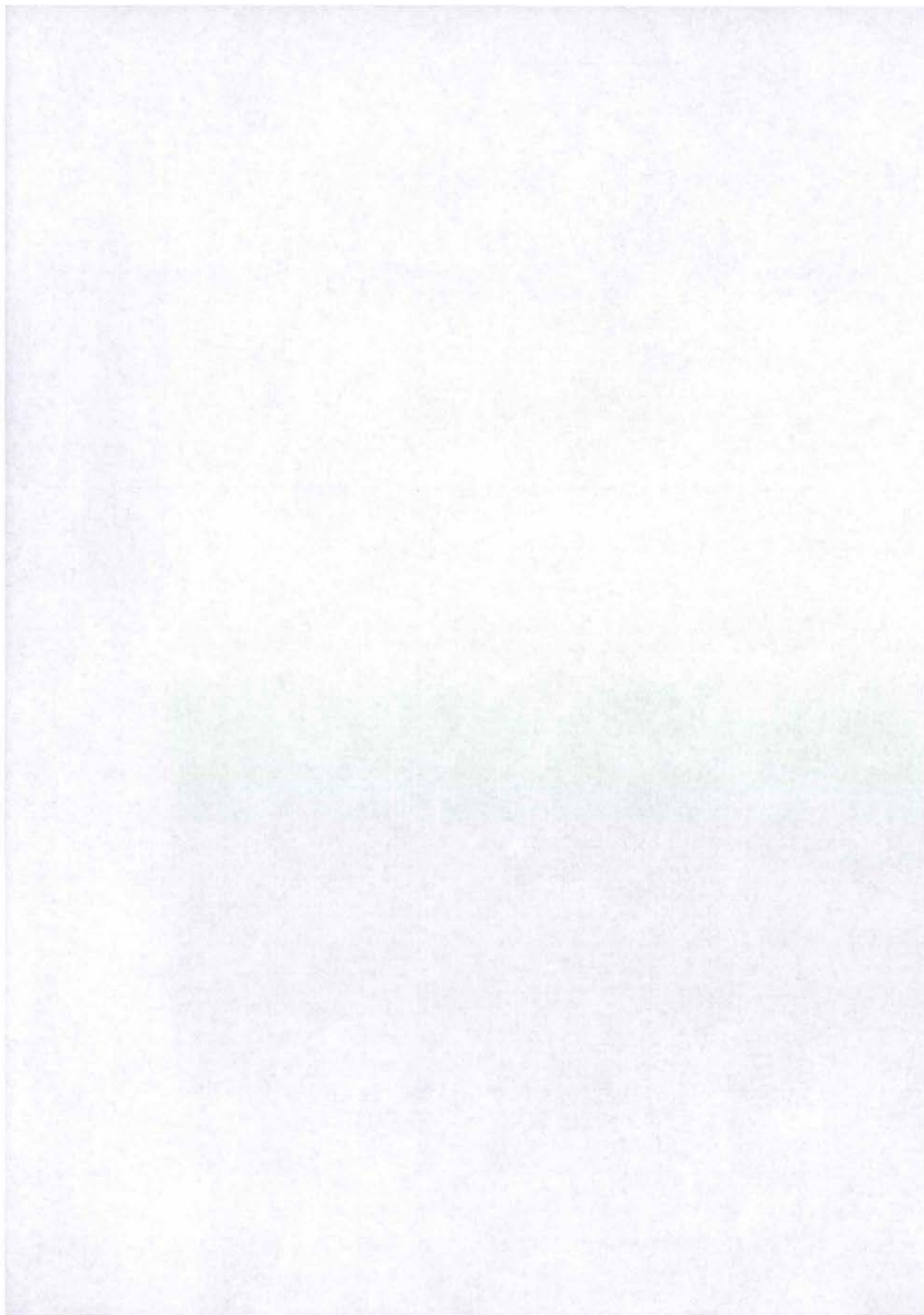
■ = Snc 1,3,5 og 7

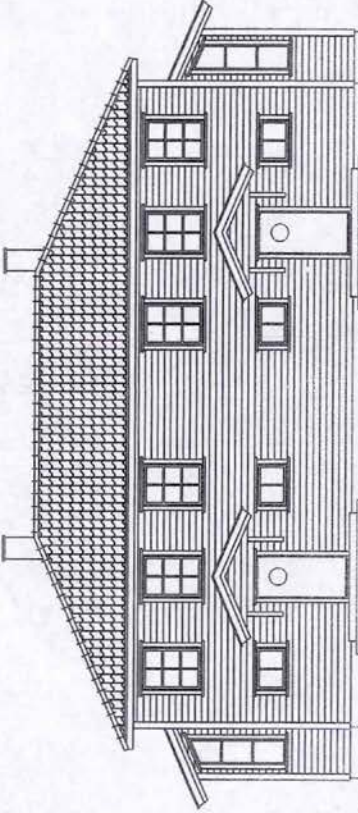
■ = Snc 2,4,6 og 8

Plan 2. etasje tomannsbolig, Minnesund

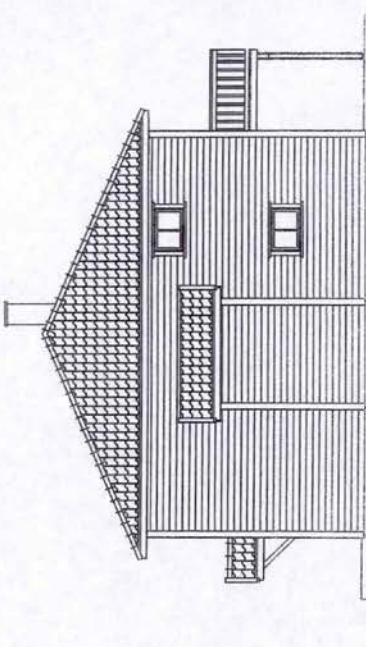
REV	INDEKS	ANT	EIERHVERVENS GJELDENE		SIGN	DATO
Plan 2. etasje tomannsbolig, Minnesund						
Dato	2204-13	Skisse/Type	Frostad	Skisse	1:100	Håkon Frostad Damveien 23 2067 Jessheim Tlf 9177025
Form	parallel			Skisse		
Parallellveien 65, Minnesund						
c/o Gard Lier, Askerveien 19						
20155 Lierstrand						
Form	13-02-11	Form	211	Form	10	







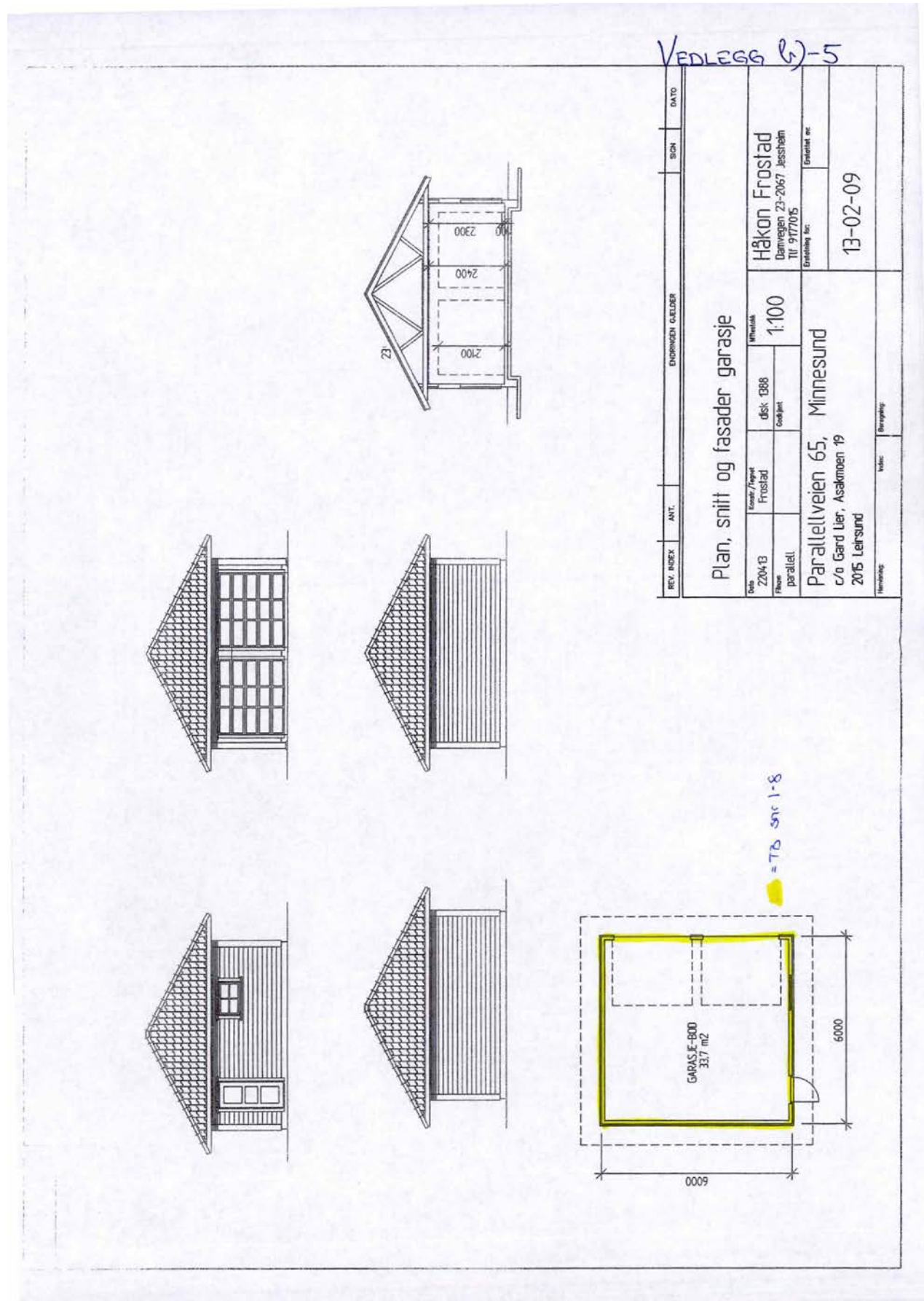
FASADE NORDØST

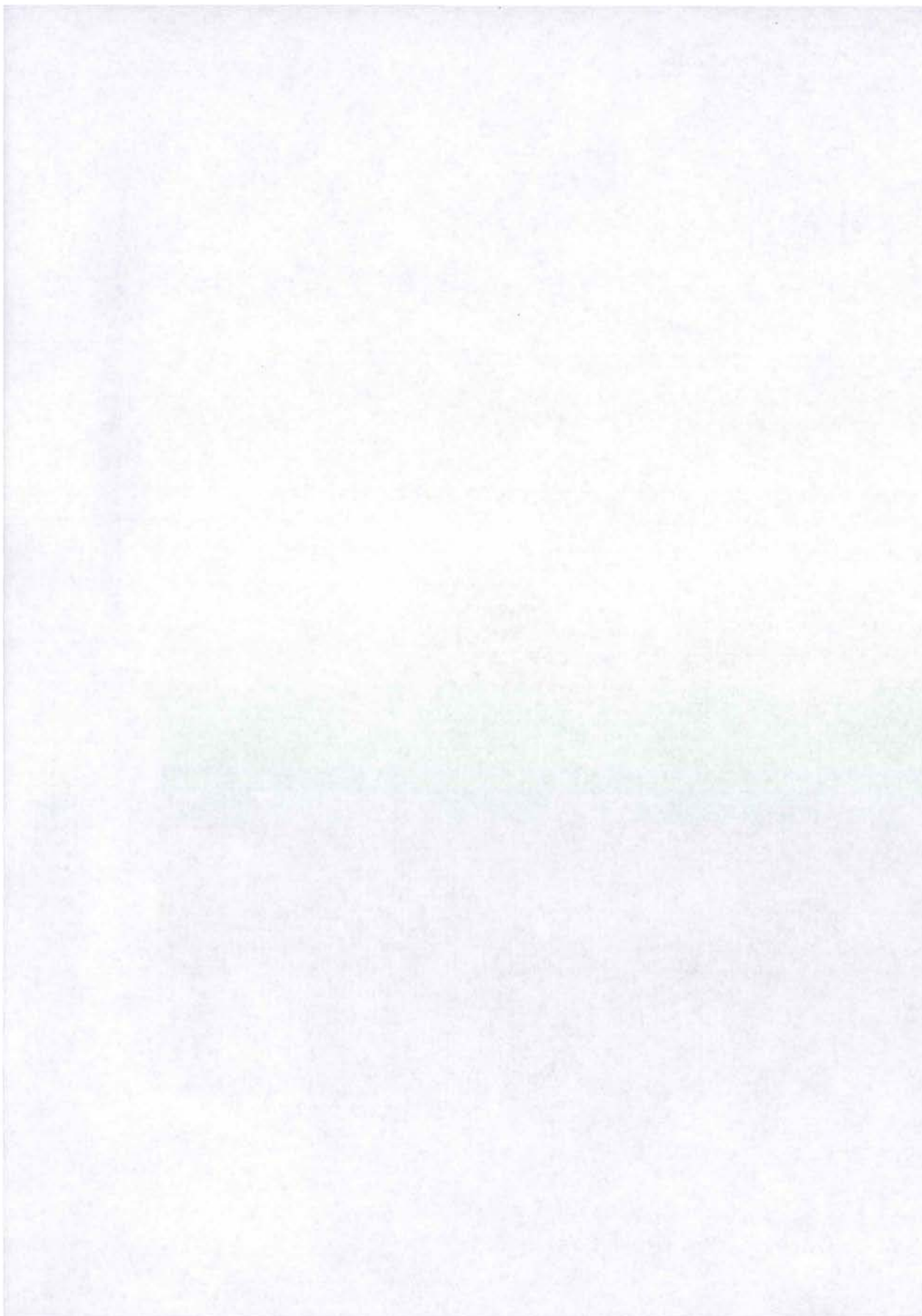


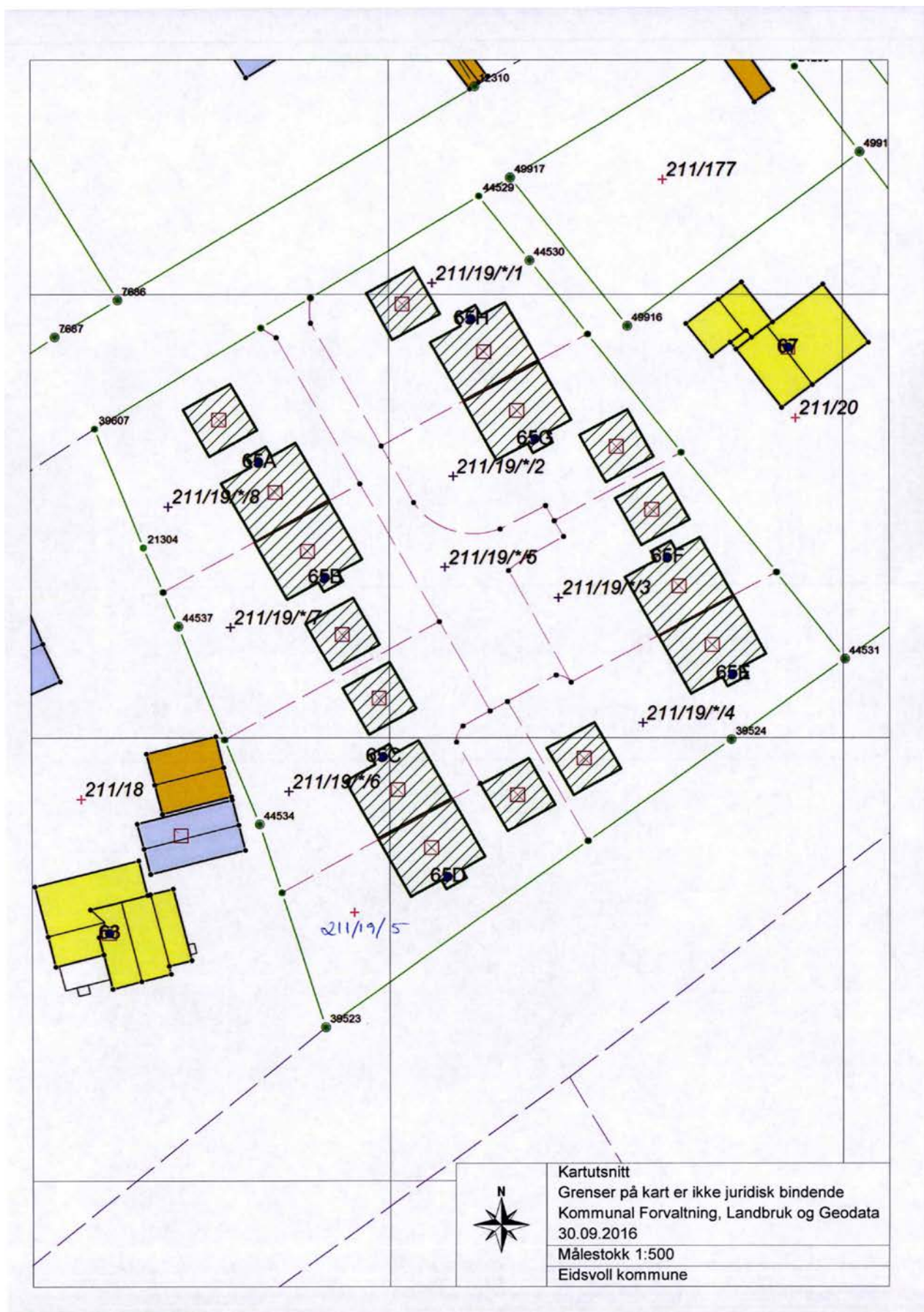
FASADE NORDVEST

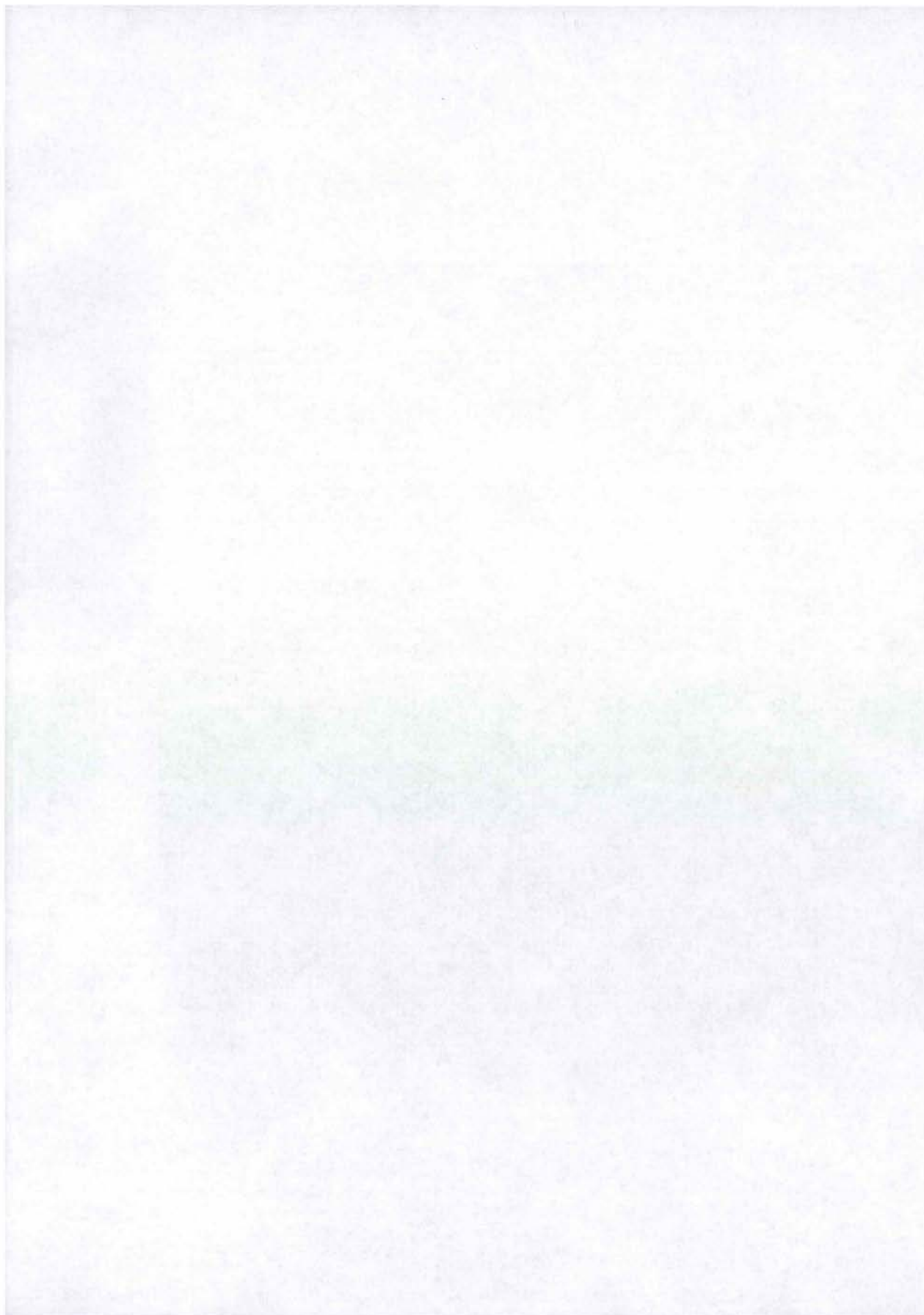
VEDLEGG (4)-4

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SDN	DAYO
Fasader tomannsbolig, Minnesund					
Dato 220413	Konstr./Prosjekt Frostad	disk 1388	Skisse 1:100	Håkon Frostad Damvegen 23 2067 Jessheim Tlf 97770275	
Prosjekt parallel	Godejant			Etablert av	
Parallellveien 65, Minnesund c/o Gard Lier, Asakveien 19 2016 Lersund				13-02-20	
Samhandling	Indic	Beregning	Gnr 211, gnr 19		









Nabolagsprofil

Parallellvegen 65B - Nabolaget Minnesund - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sanderud Linje NW163, 443, 449	5 min 0.4 km
Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	12 min 12.1 km
Oslo Gardermoen	24 min

Skoler

Langset skole (1-7 kl.) 119 elever, 10 klasser	4 min 3 km
Feiring skole (1-10 kl.) 127 elever, 7 klasser	13 min 12.6 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.) 390 elever, 18 klasser	16 min 12.9 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	16 min 15.4 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	16 min 12.8 km
Hoppensprett vgs Jessheim	24 min

Ladepunkt for el-bil

Circle K E6 Minnesund	9 min
-----------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

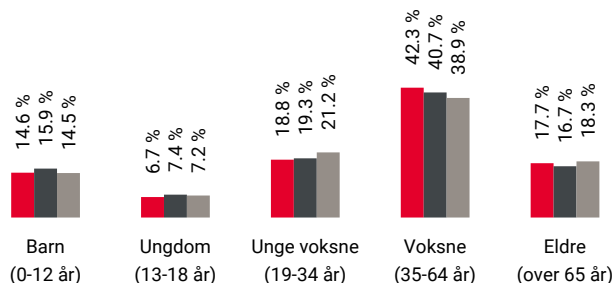
Bra 61/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Minnesund	772	363
Eidsvoll kommune	26 716	11 437
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stensby barnehage (0-5 år) 56 barn	17 min 1.5 km
Åsleia gårdsbarnehage (1-5 år) 47 barn	8 min 7.1 km
Brensmork barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 10.2 km

Dagligvare

Kiwi Minnesund Post i butikk, PostNord	5 min 2.9 km
Coop Extra Hammerås PostNord	8 min 7.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 86/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100

Sport

	Nygårdsletta - gressbane Fotball	10 min	0.9 km
	Langset skole Aktivitetshall, ballspill	4 min	3 km
	Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	14 min	
	Hurdal treningsklubb	14 min	

Boligmasse



70% enebolig
30% annet

Varer/Tjenester



Eidsvoll handelspark

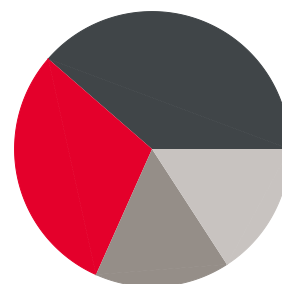
10 min



Vitusapotek Eidsvoll

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



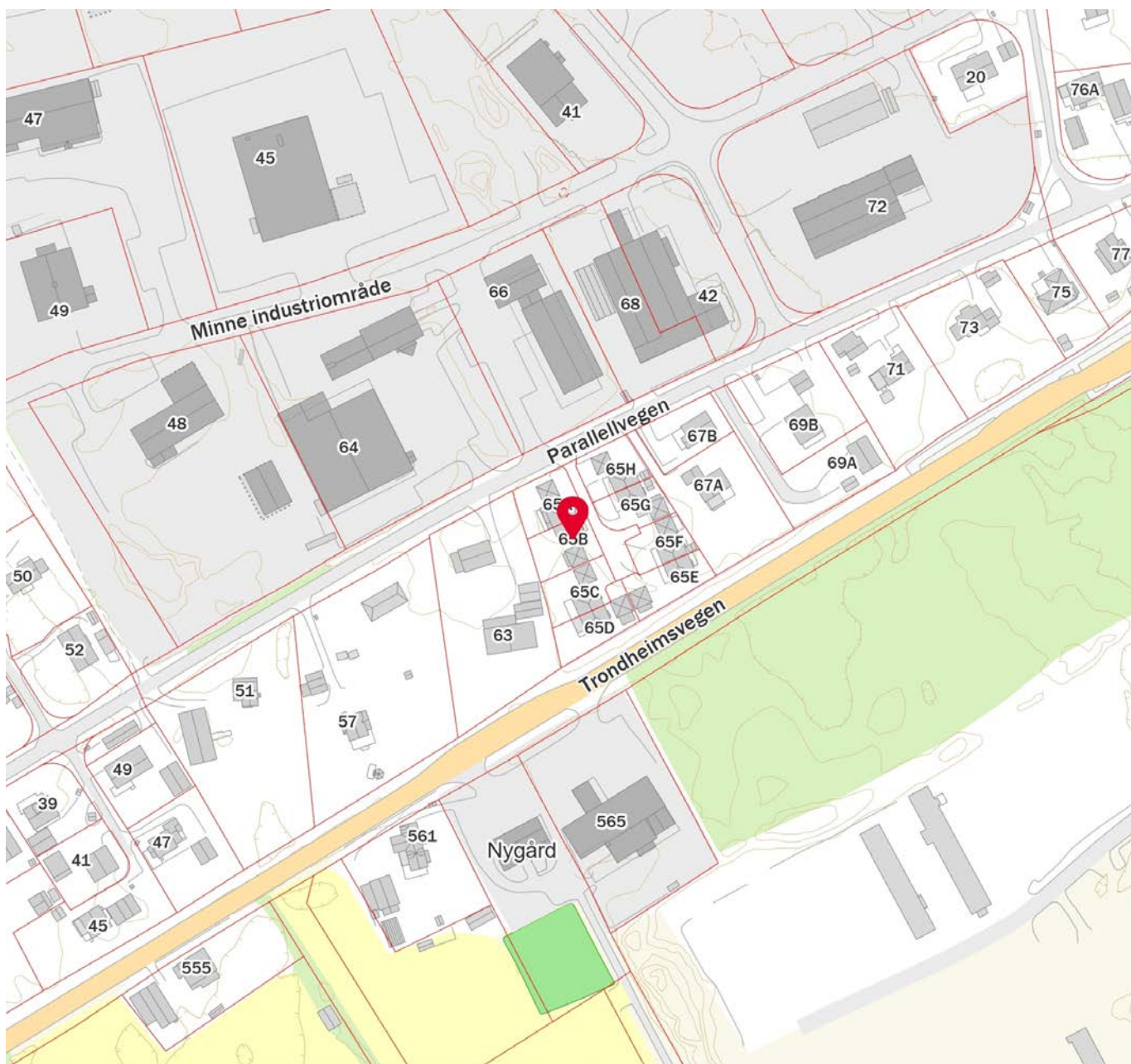
0%

43%

Minnesund
Eidsvoll kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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: Parallellvegen 65B
2092 MINNESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nicklas Wathne

Oppdragsnummer:

Telefon: 467 48 878
E-post: nicklas.wathne@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre