

aktiv.



Enebolig m/pene uteområder,
deilig spa og stor garasje.

Myhrersvingen 31
2080 Eidsvoll





Øyvind Sægrov

Megler MNEF

Mobil 41 41 55 04

Email
oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsand

Sørumsandvegen 66

1920 Sørumsand



Espen Skjermo Slorafoss

Eiendomsmegler MNEF /
Fagansvarlig

Mobil 92 63 71 36

Email ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsand

Sørumsandvegen 66

1920 Sørumsand

* Regnet ut fra prisantydning.

Din nye bolig?

Velkommen til visning i Myhrersvingen 31

Myhrersvingen 31 er en meget stor, attraktiv og innholdsrik enebolig fra 2008 over tre plan med god planløsning. Eiendommen ligger barnevennlig til i landlige omgivelser på Eidsvoll, ca. 4 km fra Sundet. Nærområdet har barnehage, barneskole og busstopp.

Boligen har en stor og pent opparbeidet tomt på ca. 2,36 mål, som sammen med flere uteplasser har gode solforhold. På tomten er det frodig hage, grillhus og gruset gårdsplass. Det er også parkering i stor stor garasje/driftsbygning med bl.a. flere verksted.

Inne har eneboligen tiltalende stue med tilliggende spisestue, flott kjøkken med integrerte hvitevarer, romslig kjellerstue og lys loftstue. Videre er det to pene bad, deilig spa med badstue, to separate wc og fem store soverom. Boligen har også gode lagringsmuligheter i boder og garasje.

Hilsen

Øyvind Sægrov

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 9 990 000 + omk.

Omkostninger: 265 892 *

Totalt inkl. 10 255 892

omkostninger:

Selgere: Nina Gusterud og Tom
Kristian Gusterud

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 2008

Bra/P-rom: 347 m²/ 327 m²

Gnr./bnr.: 61/27

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 2355 m²

Oppdragsnr.: 92220176

Innhold

Velkommen	1
Innhold	3
Standard	4
Beliggenhet	5
Beskrivelse av eiendommen	5
Plantegning	15
Offentlige forhold	38
Prisantydning inkl. omkostninger	38
Øvrige kjøpsforhold	38
Nabolagsprofil	41
Egenerklæring	44
Takst/Boligsalgsrapport	48
Midlertidig brukstillatelse	81
Tegninger	82
tegning garasje 2010	90
Reguleringsplankart	92
Kommuneplankart	94
Oversiktskart.	96
Løsøre og tilbehør	98
Boligkjøperforsikring	100
Forbrukerinformasjon om budgiving	103
Budskjema	104



Velkommen til Myhrersvingen 31

INNHold

Kjeller: Kjellerstue, spa, badstue, vaskerom, wc, trapperom, bod og teknisk rom.

1. etasje: Entré, stue, spisestue, kjøkken, bad, wc, soverom og trapperom.

2. etasje: Loftstue, bad og 4 soverom.

Annet: Grillhus og uthus.

Kort fortalt

- Meget stor, attraktiv enebolig fra 2008.
- En innholdsrik bolig som er på tre plan.
- I barnevennlig og landlig boligområde.
- Nærområdet har skole og barnehage.
- Stor garasje som har flere verksteder.
- Pent opparbeidet tomt på ca. 2,36 mål.
- Fine uteplasser med gode solforhold.
- Flott kjøkken med integrerte

hvittevarer.

- Tiltalende stue og tilliggende spisestue.
- Også romslig kjellerstue og lys loftstue.
- Det er to pene bad og to separate wc.
- Spa med massasjebadekar og badstue.
- Boligen har fem store og fine soverom.
- Lagring i bl.a. bod, uthus og garasje.
- Vannbåren varme i første etasje/kjeller.

STANDARD

Entré

Det er adkomst via overbygd inngangsparti i første etasje, og innvendig har eneboligen en innbydende entré som ønsker velkommen inn. Rommet har downlights i himling, pene fliser på gulv med vannbåren varme og hvite garderober. Entreen har også liggende tømmermannspanel på deler av vegg, og er holdt i moderne og smakfulle farger.

Kjøkken

Boligen har et stort og flott kjøkken med egen spiseplass og integrerte hvitevarer. I rommet er det en hyggelig peisinnsats i hjørnet i innredning, plass til spisebord ved karnappvindu og bred kjøkkenøy. Kjøkkenet har også grå fliser på gulv i arbeidssone, parkett på gulv ellers, downlights i himling, vannbåren gulvvarme og et fint fargevalg.

Innredningen er takhøy og har hvite, profilerte fronter, vitrineskap med lys, fliser over benk, lys under overskap og laminerte benkeplater med oppvaskkum av stål. Av hvitevarer er det kjølehjørne, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Over kokesone i kjøkkenøy er det fritthengende ventilator.

Stue og spisestue

Eneboligen har en tiltalende stue med tilliggende spisestue i første etasje. Rommene har gode vindusflater i tre retninger som supplerer rikelig med naturlig lys. Videre har stuen god plass til langbord og sofaløsning, parkett på gulv med varme, vegger malt i smakfulle farger og utgang til stor veranda.

Kjellerstue

I kjelleren er det en romslig stue som har god plass til både sofaløsning og f.eks. biljardbord.

Rommet har brune fliser på gulv med varme, tre kjellervinduer og en fin kombinasjon av brun- og lysmalte vegger.

Loftstue

På det øverste planet har boligen en hyggelig loftstue av god størrelse, og med tre stuer er det rikelig av spillerom til liten og stor. Rommet har gode vindusflater og lysmalte veggflater, noe som gjør det lyst og fint. Loftstuen har videre parkett på gulv, god plass til sofaløsning og utgang til balkong.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har to pene bad, to separate wc og deilig spa med badstue. Badet i første etasje ligger i suiteløsning til hovedsoverommet. Rommet har downlights i himling, lysegrå fliser på gulv med varme og lyse/mørke veggfliser. Innredning består av to nedfelte servanter, hvitt servantskap, flere høyskap og stort speil med lys. Badet har også påkostet dusjkabinett, toalett og balansert ventilasjon.

Bad i andre etasje er helfliset og har mørke fliser på gulv med varme, mørke fliser på nedre halvdel av vegg og lyse fliser på resterende vegg/skråhimling. Her er det nedfelt servant, hvitt servantskap, håndkletørker, toalett og dusjkabinett.

Spaavdelingen ligger i kjelleren, og består av et flott rom med stort massasjebadekar og to regnfallsdusjer. Ved spaet er det eget rom med infrarød badstue og adkomst til wc. Rommene har stilige fliser på gulv og vegger, downlights i himling og innmurte speil med fine detaljer. Rommene har også vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.

Vaskerommet ligger også i kjelleren, og har mørke fliser på gulv med

vannbåren varme og hovedsakelig hvite fliser på vegg. Rommet er utstyrt med arbeidsbenk, nedfelt utslagskum i stål, opplegg for vaskemaskin og balansert ventilasjon.

Soverom, garasje og garderobe
Eneboligen har fem store og fine soverom, med ett i første etasje og fire i andre. Det flotte hovedsoverommet ligger i første etasje, og er utstyrt med suiteløsning til bad og flere, hvite garderober. Soverommene har rikelig av plass til møblement utover seng, og er holdt i lyse og behagelige farger. Det er også parkett på gulv og gode vindusflater.

Den store garasjen går over to plan, og har bruksareal på hele 281 kvm. I første etasje er det garasjerom og to verksted, mens andre etasje har stue, hobbyrom, wc og verksted. For øvrig har boligen meget gode lagringsmuligheter. I tillegg til nevnte garasje er det uthus på ca. 12 kvm, samt bod og teknisk rom i kjeller.

Uteområde

Boligen har en stor og pent opparbeidet tomt på ca. 2,36 mål, som kan by på gode solforhold i hyggelige omgivelser. På tomten er det en romslig hage med plen, frodige frukttrær, hekk og annen beplantning. I hagen er det også et fint grillhus med benker og grill/bålpanne, samt steinsatt bed og steinlagte gangveier. I forkant av garasjen er det gruset gårdsplass, og det er i tillegg uthus på tomten.

Fra stuen i første etasje er det utgang til en stor veranda på ca. 65 kvm, som har rikelig av plass til hagemøbler. Den sørvendte uteplassen er delvis overbygd, har levegger på begge sider, samt hvitmalt rekkverk og dobbel trapp til

hage. Fra loftstuen er det utgang til en overbygd balkong på ca. 14 kvm som også ligger mot sør, og ved inngangspartiet er det adkomstterrasse som er overbygd.

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

BELIGGENHET

Eiendommen ligger barnevennlig til i landlige omgivelser på Eidsvoll, ca. 4 km fra Sundet. Nærområdet har barnehage, barneskole, busstopp og store landbruksarealer, men det er heller ikke langt til øvrige skoler, idrettsanlegg og butikker. Rett ved boligen ligger Myhrer stadion, hvor Eidsvoll Turn holder til. Klubben har tilbud innen fotball, håndball, skøyter og gymnastikk/turn.

Kommunen har milevis med spennende skogsveier, skiløyper og sykkelstier med fine turmuligheter. Ta for eksempel turen fra Vippelia opp til Mistberget, Romerikes høyeste topp. Turen går gjennom trolsk skog og kulturområder, og ender ved et gammelt brannvaktårn med spektakulær utsikt.

Det er kun 5 minutter på sykkel til idrettsanlegg ved barneskolen. Det er om lag 2,3 km til kulturskole og Wergelandshaugen kunstsenter med kafé og åpen skulpturpark. Eidsvoll bygdetun ligger også ca. 2,3 km unna og byr på et bredt spekter av opplevelser, blant annet utendørs yoga, gruvevandring, slaktedag og juletrehogst. Rett i nærheten finner du både galleri Festiviteten og Stallgården.

For båtfolket er det kort vei til Mjøsa og idylliske Vorma med gjestehavner, båtforeninger og fine, barnevennlige sandstrender. For de

som ønsker varmere badevann har Råholt bad et godt og variert tilbud til både mosjonister og barnefamilier.

Service tilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Extra Hammerås. Av shoppingmuligheter har Eidsvoll et trivelig sentrum med gode servicetilbud, der Sundet byr på et variert utvalg fra kjente leverandører og en rekke butikker med lokalt særpreg.

AMFI Eidsvoll ligger på Råholt og er et trivelig kjøpesenter med over 50 butikker og serveringssteder. Senteret har også et eget helsesenter med lege, tannlege, kiropraktor, fysioterapeut, fotterapeut og tanntekniker.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Vegamot som ligger ca. 450 meter fra boligen. Det er omtrent 3,1 km til Eidsvoll stasjon med pendlerparkering og god togforbindelse mot Oslo. Ved å benytte bil tar det ca. 11 min til Råholt, 20 min til Oslo Lufthavn og 50 min til Oslo S.

Fra eiendommen er det 850 meter til Ås barneskole. For elever i ungdomstrinnet er det ca. 5,1 km til Vilberg ungdomsskole. Ungdomsskolen ligger ved Eidsvoll sentrum, hvor det også er videregående skole. Kommunen har også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, hvorav Læringsverkstedet Mork ligger 900 meter unna.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Konstruksjon:

Taktekkingen er av betongtakstein. Underliggende papp, sløyfer og lekter. Nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Plater i undertak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Etsblert veranda utgang fra stue på ca 65 m2. Etablert overbygget balkong fra stue i 2 etasje på ca 14 m2 og overbygget inngangsparti. Etablert tretrapp fra veranda.

For fullstendig og utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 30.06.2022 av Øyvind Nåmo Rønning. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning, samt eventuelt å gjøre egne undersøkelser før eventuell budgivning. Nedenfor følger et utdrag av tilstandsrapporten og selgers egenerklæring.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Gulv er flislagt og ingen varmekilde. Vurdering av avvik: Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader. Gulvfliser er løse. Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som kan

kreve tiltak:

Utvendig > Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Noe slitasje av inngangsdør.

Tiltak: Det må foretas lokal utbedring

Utvendig > Utvendige trapper

Etablert tretrapp fra veranda.

Vurdering av avvik: Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Innvendig > Overflater

Innvendig er det parkett og flislagt gulv. Trepanel og malte veggplater. Innvendige tak med trepanel.

Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Noe bomlyd under fliser i entre.

Tiltak: Overflate må utbedres eller skiftes.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Innvendige dører

Malte profilerte innedører.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak: Enkelte dører må justeres.

Våtrom > Sluk, membran og

tettesjikt > Bad

Det opplyses om plastsluk og etablert membran som tettesjikt.

Vurdering av avvik: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det var ikke mulig å kontrollere sluket befaringsdagen, grunnet

kabinett.

Tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Kabinett må demonteres for nærmere undersøkelser. Det anbefales type kabinett med mulighet for jevnlig rengjøring av sluk.

Våtrom > Sanitærutstyr og

innredning > Bad

Innredning med 2 nedfelte servanter. Speil og belysning.

Høyskap.Toalett

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. Stedvis noe skade på overflater på innredning.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Våtrom > Sluk, membran og

tettesjikt > Bad

Eier opplyser om at det er etablert plastsluk og membran under kabinett.

Vurdering av avvik: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke tilgang til sluk befaringsdagen under kabinett.

Tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Kabinett må demonteres for nærmere undersøkelser. Det anbefales type kabinett med mulighet for jevnlig rengjøring av sluk.

Våtrom > Sanitærutstyr og

innredning > Vaskerom

Etablert innredning med nedfelt stål utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Tørkebenk.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik: Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

Eldre Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med fliser over benk.

Integrert oppvaskmaskin.

Kjøkkenøy med Induksjon

stekestopp. Vitrineskap. Stål

oppvaskmaskin. Hjørnekjøleskap.

Hvitevarer har ikke vurdert tilstand.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på

overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tekniske installasjoner >

Vannledninger - 2

Vannkran i teknisk rom.

Vurdering av avvik: Vannkran drypper og er ikke tett når den er stengt.

Tiltak: Utbedre kran

Tekniske installasjoner > Andre

installasjoner

Sentralstøvsuger.

Vurdering av avvik: Slange er ødelagt.

Tiltak: Ny slange

Følgende punkter er i

tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Balkonger, terrasser og

rom under balkonger

Etablert veranda utgang fra stue på ca 65 m².

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendig > Balkonger, terrasser og

rom under balkonger - 2

Etablert overbygget balkong fra stue i 2 etasje på ca 14 m² og overbygget inngangsparti.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongelement.
Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Innvendige trapper
Boligen har malt tretrapp.
Vurdering av avvik: Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
Tiltak: Det bør gjøres lokale tiltak.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad
Etablert innredning med nedfelt servant toalett og dusjkabinett.
Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Innvendig > Rom Under Terrang
Rommet har parkett på gulv plater på vegg og Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Da plater er limt rett på isoblokk.

Våtrom > Fukt i tilliggende

konstruksjoner > Spa
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vurdering av avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
Tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Info fra egenerklæring:
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja, lekkasje fra sluk på bad 1 etg og ned til spa rom.
Skaden utbedret av forsikring.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, ny membran i sluk på bad 1 etg. Ny isolasjon og himling i spa rom i kjeller. Forsikrings skade.
- Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Ja, tinglyst rett til disponering av areal bak garasje. Samt avløpsledning gjennom tomt og gårdsplass

Info fra kommunen:
- Det er ikke søkt om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen som ble godkjent i sydvestre hjørne av eiendommen i 2010

Areal

Bra/P-rom: 347/327 m²
1.etg 122 kvm bra
2. etg: 113 kvm bra.
Kjeller: 112 kvm bra.

Følgende rom inngår i primæareal:
1.etg: Entré, spisestue, stue, kjøkken, soverom, bad, wc og trapperom.
2.etg: Stue, bad og 4 soverom.
Kjeller: Trapperom, kjellerstue, vaskerom, spa, badstue og wc.

Utstyr

Se punktet om standard samt

løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i første etasje og kjeller, supplert med peisinnstas i kjøkken. Det er balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Sikringsskapet har automatsikringer og jordfeilbryter. Videre har boligen en 300 liters varmtvannsbereder, sentralstøvsuger, utelys og utestrøm.

Tomten

Eiet tomt. Tomtens grunnareal: 2355 m².

Parkering

Det er parkering i stor garasje/driftsbygning over to plan som har industri leddporter med elektrisk åpner. I garasjen er det flere verksted, løftebukk og stue m.m. I forkant av garasjen er det flere biloppstillingsplasser på gruset gårdsplass.

Vei/vann/avløp

Offentlig. Kopi av tinglyste avtaler vil bli utlevert ved henvendelse til megler.















Myhrersvingen 31 1. Etasje



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.











Myhrersvingen 31 2. Etasje



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.







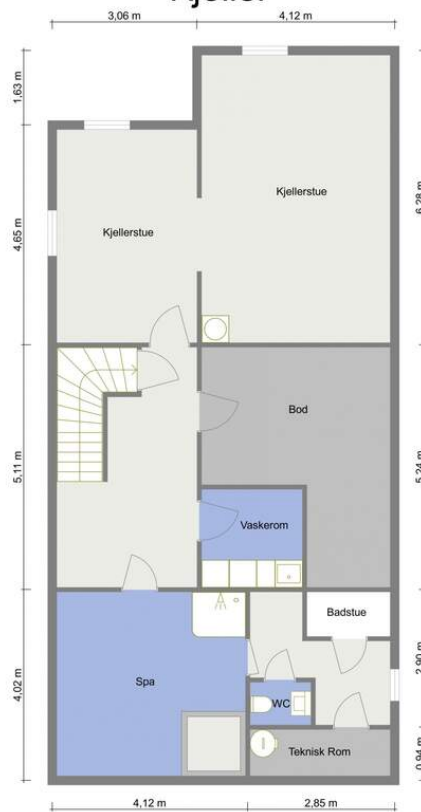






Myhrersvingen 31

Kjeller



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.















Nyttig info

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 948 630 per 31.12.21

Formuesverdi som sekundærbolig kr 7 015 068 per 31.12.21

Opplysninger om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 22 665 pr. år

Kommunale avgifter inkluderer avløp, eiendomsskatt, feiinf, renovasjon og vann.

Faste løpende kostnader

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet strøm, forsikringer, eiendomsskatt m.m

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen, datert 09.05.2008.

Utleie

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

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at

dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 61 Bnr. 27 i Eidsvoll kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

1966/2614-1/10 Bestemmelse om kloakkledn

14.06.1966

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere.

2022/31117-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk

10.01.2022 21:00

Kan ikke slettes uten samtykke

fra:EIDSVOLL KOMMUNE

Org.nr: 964950113

rettighetshaver:Knr:3035 Gnr:61

Bnr:143

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

2022/115677-1/200

Erklæring/avtale

31.01.2022 21:00

rettighetshaver:Knr:3035 Gnr:61

Bnr:26

Bestemmelse om ledninger

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område

regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

9 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

249 750,- (Dokumentavgift

(forutsatt salgssum: 9 990 000,-))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

265 892,- (Omkostninger totalt)

10 255 892,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker

selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 10. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

Alle som skal selge eller leie ut bolig 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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en

tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Budgivning i forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragstaker i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. I følge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

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.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene

kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 18.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8.585,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, foto og panterett med urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for arbeid utført med kr 2.000,- pr time, oppad til kr 20.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 11.10.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Bankenes Boligmegler AS
Sørumsandvegen 66, 1920
Sørumsand
Organisasjonsnummer: 981129792

Øyvind Sægrov
Megler MNEF
Tlf: 41 41 55 04
E-post: oysa@aktiv.no

Myhrersvingen 31

Nabolaget Vestvang/Holstangen - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Myrer	7 min	🚶
Linje 430, 433, 443, 445, 447, 449	0.6 km	
Eidsvoll stasjon	5 min	🚆
Linje R10, R11, R11x, L12, L13	3.1 km	
Oslo Gardermoen	24 min	🚆

Skoler

Ås skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
200 elever, 14 klasser	1.1 km	
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	🚶
336 elever, 14 klasser	4.9 km	
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min	🚶
395 elever, 13 klasser	7.7 km	
Eidsvoll videregående skole	9 min	🚶
700 elever	5.3 km	
Nannestad videregående skole	26 min	🚶
750 elever	21.5 km	

Ladepunkt for el-bil

Extra Hammerås	14 min	🚶
----------------	--------	---



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

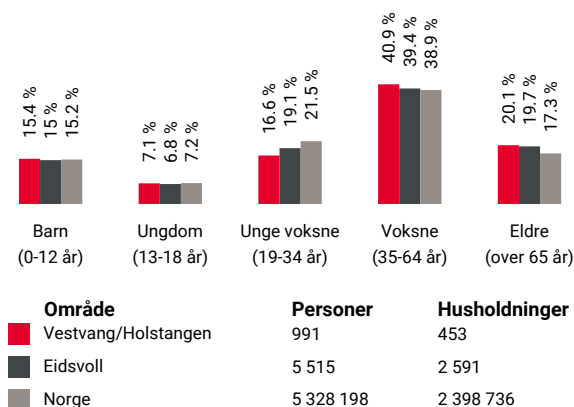
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Læringsverkstedet Mork Barnehage (0-6 ... 19 min)	🚶
96 barn	1.5 km
Camilla barnehage (1-5 år)	5 min
37 barn, 3 avdelinger	2.2 km
Åsleia gårdsbarnehage (1-6 år)	5 min
46 barn, 5 avdelinger	2.6 km

Dagligvare

Coop Extra Hammerås	14 min	🚶
PostNord	1.1 km	
Rema 1000 Eidsvoll	6 min	🚶
Post i butikk	3.9 km	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Tog

Gateparkering

Lett 92/100

Støynivået

Lite støynivå 87/100

Trygghet der barna ferdes

Trygge 85/100

Sport

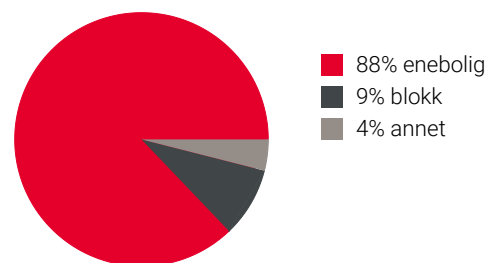
Myhrer stadion 4 min
Ballspill, fotball 0.3 km

Ås Skole 15 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.2 km

Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter 6 min

Trento Eidsvoll 11 min

Boligmasse

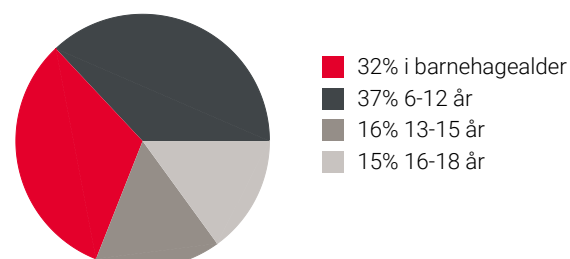


Varer/Tjenester

AMFI Eidsvoll 11 min

Vitusapotek Eidsvoll 6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 40%

Vestvang/Holstangen

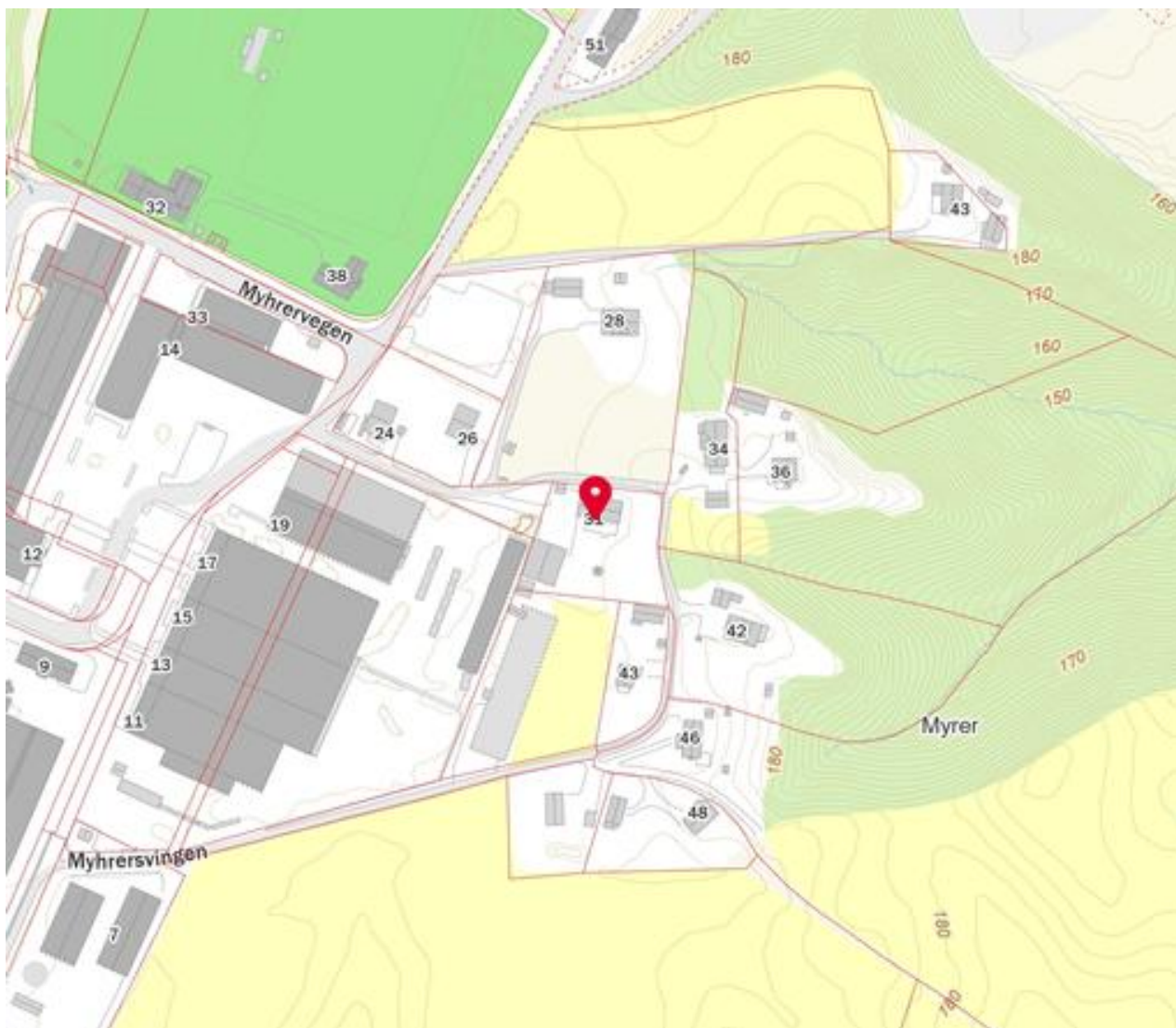
Eidsvoll

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	34%
Ikke gift	47%	53%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	92220176		
Adresse	Myhrersvingen 31		
Postnummer	2080	Poststed	EIDSVOLL
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2006	Hvor lenge har du bodd i boligen?	15år05mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr.	82352645
Selger1fornavn	Tom Kristian	Selger1etternavn	Gusterud

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Lekasje fra sluk på bad 1 etg og ned til spa rom. Skaden utbedret av forsikring

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

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

Firmanavn

Forsikrings skade

Redegjør for hva som er gjort og når

Ny membran i sluk på bad 1 etg. Ny isolasjon og himling i spa rom i kjeller

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ny membran i sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Hvis ja, beskrivelse

Tinglyst rett til disponering av areal bak garasje. Samt avløpsledning gjennom tomt og gårdsplass

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggs kommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Gusterud, Tom Kristian

Signert av



Tilstandsrapport

📍 Myhrersvingen 31 , 2080 EIDSVOLL

📖 EIDSVOLL kommune

Gnr. 61, Bnr. 27

Markedsverdi

10 000 000

Areal (BRA): Enebolig 347 m², Uthus 12 m², Grillhus 11 m², Garasje 281 m²



Befaringsdato: 10.08.2022

Rapportdato: 29.09.2022

Oppdragsnr: 18925-1179

Referansenummer: IF2033

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Nina Gusterud



Gyldig rapport
29.09.2022

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

Norsk takst

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

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

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

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



Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstmann
29.09.2022 | OSLO

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
909 91 556

Rapportansvarlig
Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstmann
oyvind@namotakst.no
909 91 556



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 byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Innholdsrik enebolig over 3 plan med normalt god planløsning. Boligen fremstår som normal godt vedlikeholdt med noe bruksslitasje.

Enebolig er bygget 2008 og bygget etter forskrift fra 1997. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon iht alder og nevnte betraktninger.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og taket er besikket fra takfot i stige. Underliggende papp, sløyfer og lekter.
Nedløp og beslag av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Plater i undertak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Etablert veranda utgang fra stue på ca 65 m².
Etablert overbygget balkong fra stue i 2 etasje på ca 14 m² og overbygget inngangsparti.
Etablert tretrapp fra veranda.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det parkett og flislagt gulv. Trepanel og malte veggplater. Innvendige tak med trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongelement.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og peis med innsats på kjøkkenet.
Rommet har parkett på gulv plater på vegg og Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Da plater er limt rett på isoblokk.
Boligen har malt tretrapp.
Malte profilerte innedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i 2 etasjer er bygget etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Flis på vegger og innvendig tak
Gulv er flislagt og ingen varmekilde.
Eier opplyser om at det er etablert plastsluk og membran under kabinett.
Etablert innredning med nedfelt servant toalett og dusjkabinett.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Bad

Bad i 1 etasje er bygget etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.
Flis på vegger og panel på innvendig tak med downlights.
Gulv er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det opplyses om plastsluk og etablert membran som tettesjikt.
Innredning med 2 nedfelte servanter. Speil og belysning. Høyskap. Toalett.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Spa

Spa bad er bygget etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.
Flis på vegger og panel på innvendig tak med downlights.
Gulv er flislagt og har vannbåren gulvvarme. plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Etablert massasjebadekar/spa. Innfeltbare dusjvegger i herdet glass.
Ventilasjon av typen balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom

Vaskerom er bygget etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.
Flis på vegger og panel på innvendig tak.
Gulv er flislagt og har vannbåren gulvvarme.
Etablert plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Etablert innredning med nedfelt stål utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Tørkebenk.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Eldre Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med fliser over benk. Integriert oppvaskmaskin. Kjøkkenøy med Induksjon stekestopp. Vitrineskap. Stål oppvaskmaskin. Hjørnekjøleskap. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand.
Takhengt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

Etablert flislagt rom med infrarød badstue etablert som rom i rommet.
Toalettrom i 1 etasje er flislagt. Servant med underskap. Speil og belysning. Toalett.
Flislagt toalettrom i kjeller med servant og underskap. Toalett. Speil og belysning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besiktiget i rørskap.
Vannkran i teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstank med elektrisk kolbe for vannbåren varme. 300 liter.
Sentralstøvsuger.
Etablert vannbåren varme i gulv i 1 etasje og kjeller.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i entre. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover en generell visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert røykvarslar og
brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Etablert utvendig grunnmursplast.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Det opplyses det er etablert Leca isoblokk som grunnmur. Støpt såle mot grunnforhold.
Flat tomt.
Bygningen har utvendig avløpsrør av plast
vannledning av plast (PEL) offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	651 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	347 m ²
Totalpris	10 000 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	122	122	0
2.Etasje	113	113	0
Kjeller	112	92	20
Sum	347	327	20
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	12	0	12
Sum	12	0	12
Grillhus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	11	0	11
Sum	11	0	11
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	174	0	174
2.Etasje	107	0	107
Sum	281	0	281

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 150 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

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

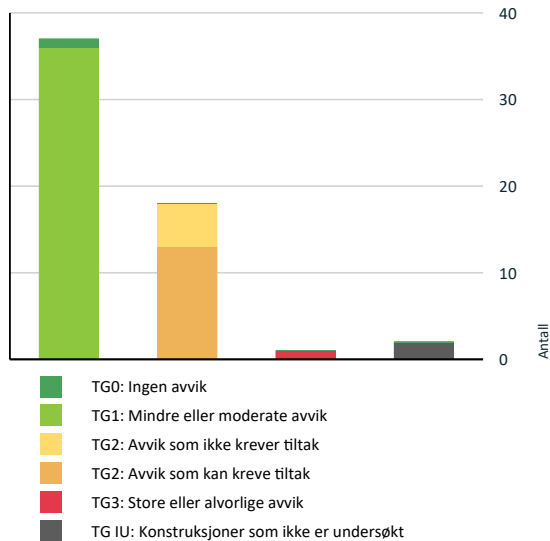
Disponible rom er endret til rom som beskrevet i rapporten i kjeller. Øvrige etasjer og romstemmer.

Garasje

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

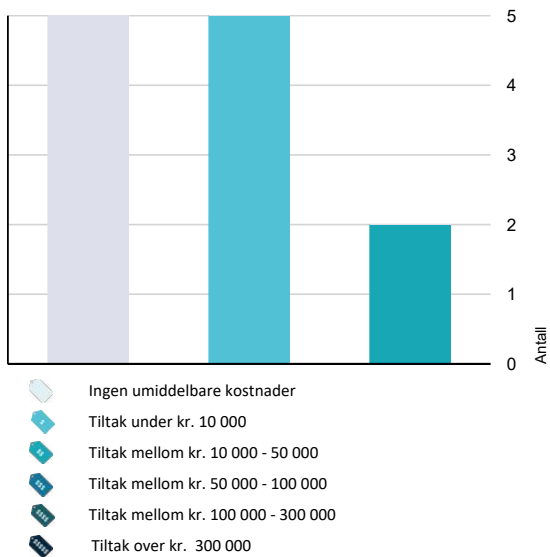
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften for bygninger som for eksempel, garasje og uthus. Dette er ikke avtalt for dette oppdraget og kun gjort en enkel vurdering og generell beskrivelse av bygget.

Oppsatte prisestimer er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Gulvfliser er løse.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.



Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Spa

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Noe slitasje av inngangsdør.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe bomlyd under fliser i entre.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

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

Det. var ikke mulig å kontrollere sluket befaringsdagen, grunnet kabinett.

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

Det er påvist skader på innredning.

Stedvis noe skade på overflater på innredning.

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

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

Det er ikke tilgang til sluk befaringsdagen under kabinett.

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

Det er påvist skader på innredning.

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

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vankran drypper og er ikke tett når den er stengt.

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

Det er avvik:

Slange er ødelagt.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

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

Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2008

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av betongtakstein og taket er besiktiget fra takfot i stige. Underliggende papp, sløyfer og lekter.



Nedløp og beslag

TG 1

Nedløp og beslag av metall.

Veggkonstruksjon

TG 1

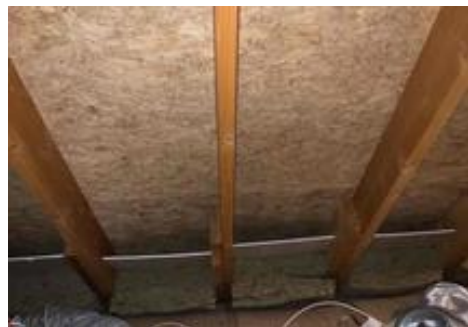
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.



Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Plater i undertak.



Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Noe slitasje av inngangsdør.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Etsblert veranda utgang fra stue på ca 65 m2.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TG 2

Etablert overbygget balkong fra stue i 2 etasje på ca 14 m2 og overbygget inngangsparti.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Etablert tretrapp fra veranda.



Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

Innendig er det parkett og flislagt gulv. Trepanel og malte veggplater. Innvendige tak med trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Noe bomlyd under fliser i entre.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongelement.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

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

Radon

TG 2

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

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har elementpipe og peis med innsats på kjøkkenet.



Rom Under Terreng

TG BJ

Rommet har parkett på gulv plater på vegg og Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Da plater er limt rett på isoblokk.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Malte profilerte innedører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1 etasje er bygget etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.



Overflater vegger og himling

TG 1

Flis på vegger og panel på innvendig tak med downlights.

Overflater Gulv

TG 1

Gulv er flislagt og har elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det opplyses om plastsluk og etablert membran som tettesjikt .



Vurdering av avvik:

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

Det. var ikke mulig å kontrollere sluket befaringdagen, grunnet kabinett.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kabinett må demonteres for nærmere undersøkelser. Det anbefales type kabinett med mulighet for jevnlig rengjøring av sluk.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredning med 2 nedfelte servanter. Speil og belysning. Høyskap. Toalett.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Stedvis noe skade på overflater på innredning.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



2.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2 etasjer er bygget etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.



Overflater vegger og himling

TG 1

Flis på vegger og innvendig tak

Overflater Gulv

TG 3

Gulv er flislagt og ingen varmekilde.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader. Gulvfliser er løse.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Eier opplyser om at det er etablert plastsluk og membran under kabinett.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilgang til sluk befaringsdagen under kabinett.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kabinett må demonteres for nærmere undersøkelser. Det anbefales type kabinett med mulighet for jevnlig rengjøring av sluk.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Etablert innredning med nedfelt servant toalett og dusjkabinett.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > SPA

Generell

Spa bad er bygget etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.



Overflater vegger og himling

TG 1

Flis på vegger og panel på innvendig tak med downlights.

Overflater Gulv

TG 1

Gulv er flislagt og har vannbåren gulvvarme.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Etablert massasjebadekar/spa. Innfeltbare dusjvegger i herdet glass.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon av typen balansert ventilasjon.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom er bygget etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 1

Flis på vegger og panel på innvendig tak.

Overflater Gulv

TG 1

Gulv er er flislagt og har vannbåren gulvvarme.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Etablert plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .



Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Etablert innredning med nedfelt stål utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Tørkebenk.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ventilasjon

TG 2

Balansert ventilasjon.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Eldre Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med fliser over benk. Integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenøy med Induksjon stekestopp. Vitrineskap. Stål oppvaskmaskin. Hjørnekjøleskap. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Takhengt kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

TG 1

Etablert flislagt rom med infrarød badstue etablert som rom i rommet.



1.ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 1

Toalettrom i 1 etasje er flislagt. Servant med underskap. Speil og belysning. Toalett.



KJELLER > WC

Overflater og konstruksjon

TG 1

Flislagt toalettrom i kjeller med servant og underskap. Toalett. Speil og belysning.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besiktiget i rørskap.



Alder: 2005

Vannledninger - 2

TG 2

Vannkran i teknisk rom.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vankran drypper og er ikke tett når den er stengt.

Tiltak

- Tiltak:

Utbedre karan.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Alder: 2005

Ventilasjon

TG 1

Boligen har balansert ventilasjon.



Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstank med elektrisk kolbe for vannbåren varme. 300 liter.



Alder: 2005

Andre installasjoner

TG 2

Sentralstøvsuger.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slange er ødelagt.

Tiltak

- Tiltak:

Nuy slange.

Vannbåren varme

TG 1

Etablert vannbåren varme i gulv i 1 etasje og kjeller.

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i entre. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover en generell visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2008
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja
4. 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
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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



Branntekniske forhold

1 TG 0

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
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?
Nei Ikke etablert
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

1 TG 1

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Drenering

1 TG 1

Etablert utvendig grunnmursplast.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det opplyses det er etablert Leca isoblokk som grunnmur. Støpt såle mot grunnforhold.

Alder: 2005

Terrengforhold

TG 1

Flat tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast vannledning av plast (PEL) offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Byggeår

Standard

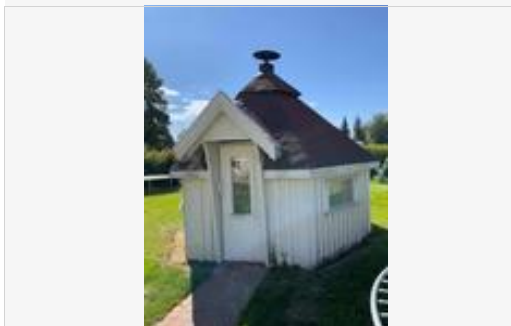
Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Uthus er uisolert, etablert rett på støpt såle mot grunnforhold. bindingsverk i tre med utvendig stående malt trekledning. Saltak teknet med betongtakstein. Fliser inne på gulv.

Grillhus



Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Etablert grillhus i hage. Innredet med benker og grill/bålpanne. Utvendig med stående panel og tak teknet med papp. Konstruksjonen fremstår med noe slitasje.

Garasje



Byggeår

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen/driftsbygning er isolert. Støpt såle. Industri leddporter med el, portåpner. Etablert snekkerverksted og etablert løftebukk i verksted del. Snekkerverksted i 2 etasje. Saltak tekket med betongtakstein. Takstoler i tre. Trapp innvendig er plassbygget og med enkel standard.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

347 m²/327 m²

Entré , Spisestue , 3 Stue , Kjøkken , 2 Soverom , 2 Bad , 3 Wc , 3 Trapperom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kjellerstue , Vaskerom , Spa, Badstue , 3 Bod , Teknisk rom , Garasje , 2 Verksted , Verksted 2, Hobbyrom , Bod 2

Andre bygg: Uthus, Grillhus, Garasje

Bruksareal andre bygg: 304 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 10 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 11 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

10 000 000

Konklusjon markedsverdi

10 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Holsjordet 111 ,2080 EIDSVOLL 147 m² 1923 3 sov	07-09-2021	6 500 000	6 850 000	0	6 850 000	46 599
2 Hammerstadkollen 13 ,2080 EIDSVOLL 182 m² 2010 4 sov	10-10-2019	5 750 000	5 880 000	0	5 880 000	32 308
3 Tomterstubben 12 ,2080 EIDSVOLL 205 m² 2015 4 sov	28-04-2022	6 000 000	6 200 000	0	6 200 000	30 244
4 Dønnumskia 313 ,2080 EIDSVOLL 221 m² 1952 4 sov	25-05-2022	4 100 000	4 800 000	0	4 800 000	21 719

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt.	Kr.	
Offentlige avgifter og eiendomsskatt.	Kr.	22 665
Offentlige avgifter og eiendomsskatt.	Kr.	22 665
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 950 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	0

Grillhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
Sum teknisk verdi - Grillhus	Kr.	0

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	4 200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	10 150 000
------------------------------------	------------	-------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Myhrersvingen 31 , 2080 EIDSVOLL
Gnr 61 - Bnr 27
3035 EIDSVOLL

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO



Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	11 150 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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.

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

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

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	122	122	0	Entré , Spisestue , Stue , Kjøkken , Soverom , Bad , Wc , Trapperom	
2.Etasje	113	113	0	Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad	
Kjeller	112	92	20	Trapperom , Kjellerstue , Vaskerom , Spa, Badstue , Wc	Bod , Teknisk rom
Sum	347	327	20		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Disponible rom er endret til rom som beskrevet i rapporten i kjeller. Øvrige etasjer og romstemmer.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Uthus					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	12	0	12		Bod
Sum	12	0	12		

Grillhus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	11	0	11		
Sum	11	0	11		

Kommentar

ca areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	174	0	174		Garasje , Verksted , Verksted 2
2.Etasje	107	0	107	Trapperom , Stue , Hobbyrom , Wc	Verksted , Bod , Bod 2
Sum	281	0	281		

Kommentar

1 etasje med takhøyde 3,7 m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Et er ikke godkjent for varig opphold på rom i 2 etasje med tanke på brannkrav.

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
10.8.2022	Øyvind Nåmo Rønning	Takstmann
	Nina Gusterud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3035 EIDSVOLL	61	27		0	2355.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Myhrersvingen 31

Hjemmelshaver

Gusterud Nina, Gusterud Tom Kristian

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

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 avsatt til bolig og næringsformål i kommuneplan eller reguleringsplan.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og gruslagt gårs plass. Eiendommen har en relativt flat tomt. Etablert grillhus og uthus på tomten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
800 000	2003

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				
Kommentar Det forutsettes at boligen er forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Innhentet	0	Nei
Megler			Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Midlertidig brukstillatelse	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet	0	Nei
Eier			Innhentet	0	Nei
Grunnbokutskrift			Innhentet	0	Nei
Situasjonskart			Innhentet	0	Nei
Tegninger			Innhentet	0	Nei
Samsvarserklæring			Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IF2033>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Midlertidig brukstillatelse.

Etter Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 2 og 3.

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:			
STURLA Jonsson Byggmester Mor Svè s veg 6 D, 2008 Fjerdingby.	Tom Kristian Gusterud Øvre Røsåsen, 2090 Hurdal.			
Eiendom/Byggested:	Gårdsnr:	Bruksnr:	Festenr:	Seksjonsnr:
Myrer, 2080 Eidsvoll.	61	27		
Søknadsdato:	Tiltakets art:		Byggets art:	
6.7.2004	Nybygg		Enebolig	

Behandling/Vedtak:	Dato:	Saksnr:
Vedtak: Søknad om tillatelse-HUT	17.8.2004	2004/3291

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av Pbl. § 99, midlertidig brukstillatelse for:

☒ Hele bygget.

☐ Følgende del av bygget:

Ferdigattesten må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

Gjenstående arbeid:

Baderom, div. lister og småting (snekkerarbeid)

Arbeid må være utført innen: Snarest, og senest ved anmodning om ferdigattest.

Merknader:

Midlertidig brukstillatelse er utstedt på bakgrunn av innsendte kontrollerklæringer. Eiendommen er ikke befart, og det er heller ikke ført tilsyn. Ansvarlig søker skal sørge for at samtlige ansvarlige utførende foretak får kopi eller utskrift av denne tillatelsen.

Eidsvoll, 9.5.2008

Eidsvoll Kommune
Seksjon for byggesak
Knut A. Nordhagen
Knut A. Nordhagen
avd. ing. byggesak.

Eksterne kopimottakere:

Tom Kristian Gusterud Myrervegen, 2080 Eidsvoll

Interne kopimottakere:

Anne-Britt Kristoffersen Seksjon for kommunalteknikk

Fasade Syd 1:50

I 1/2 - CH	Tom Kristian Gustava Myrre 2080 Eidsvoll 6.07.61 BM 27 Tegningen	Skala 1:50	Utskrift TIF 6397366 92056791	Utskrift
	Tom Kristian Gustava 2080 Hurdal			



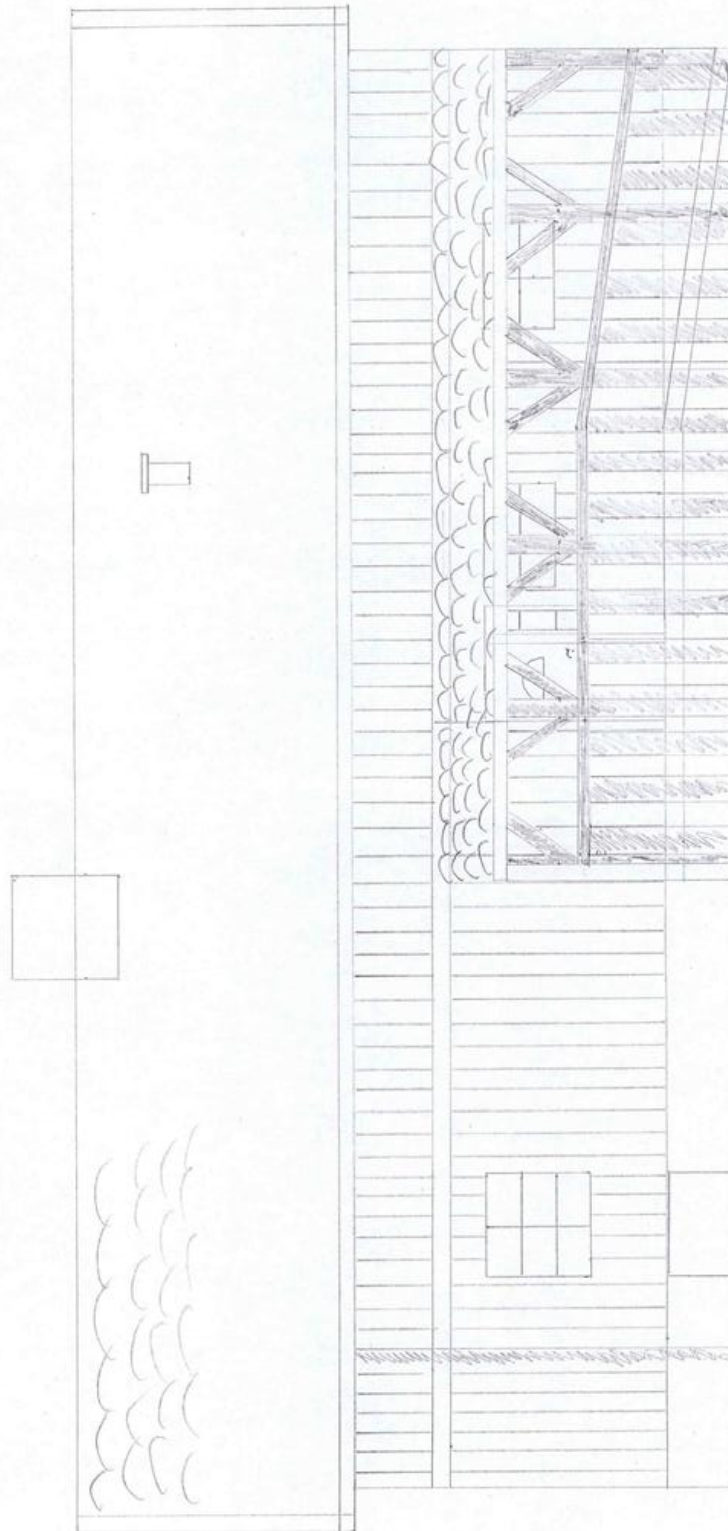
GRODKJENT

27 OKT. 2004

Utskrift
TIF 6397366
92056791

Fasade Nord 1:50

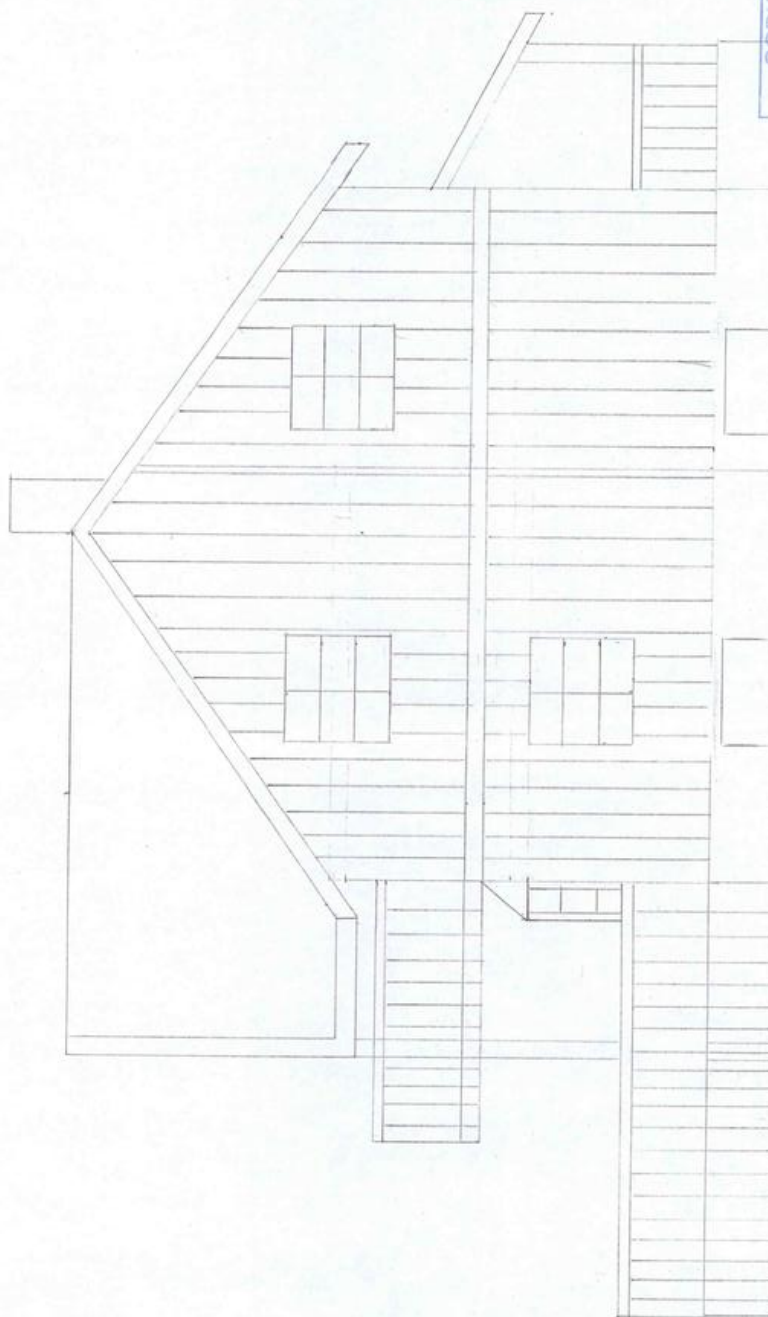
I 1/10-04	Tonbricksen	1:50	1:50
	Mykel		
	2080 Edvard		
	Gen. bl. 8. M. 27		
	Reparatur		
	Tonbricksen		
		TIP	63517366
			92056791



GODKJENT
27 OKT. 2004

Fasade øst 1:50

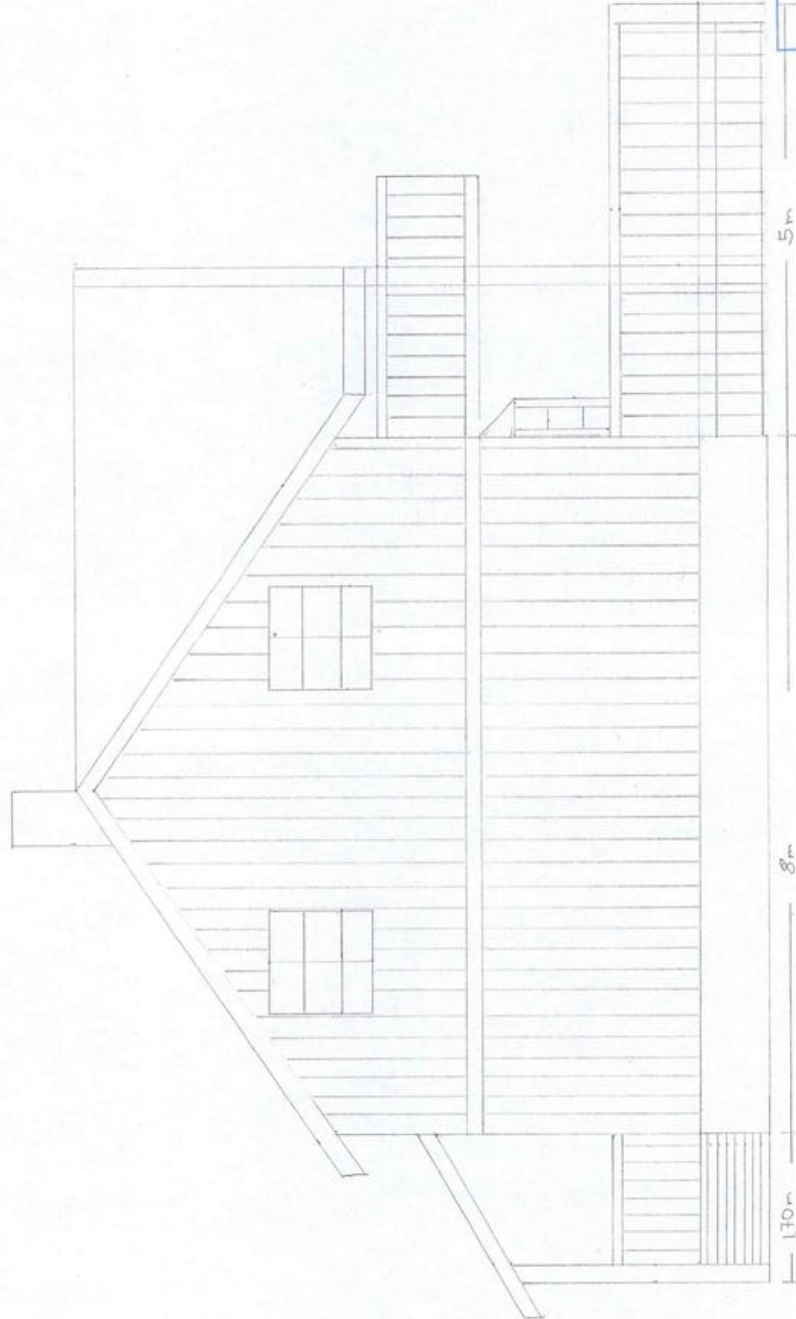
I 116-04	Tom Kristian Gustav	1:50	
	Myhre		
	2080 Eidvoll		
	6. RT. 61 Bnr 27		
	Reinger		
	Tom Kristian Gustav		
	2090 Hordal		
		TIF 0382166	
		920 15791	



GODKJENT
27 OKT. 2004
1 - arkitektkontor
Arkitekt

Fasade Vest 1:50

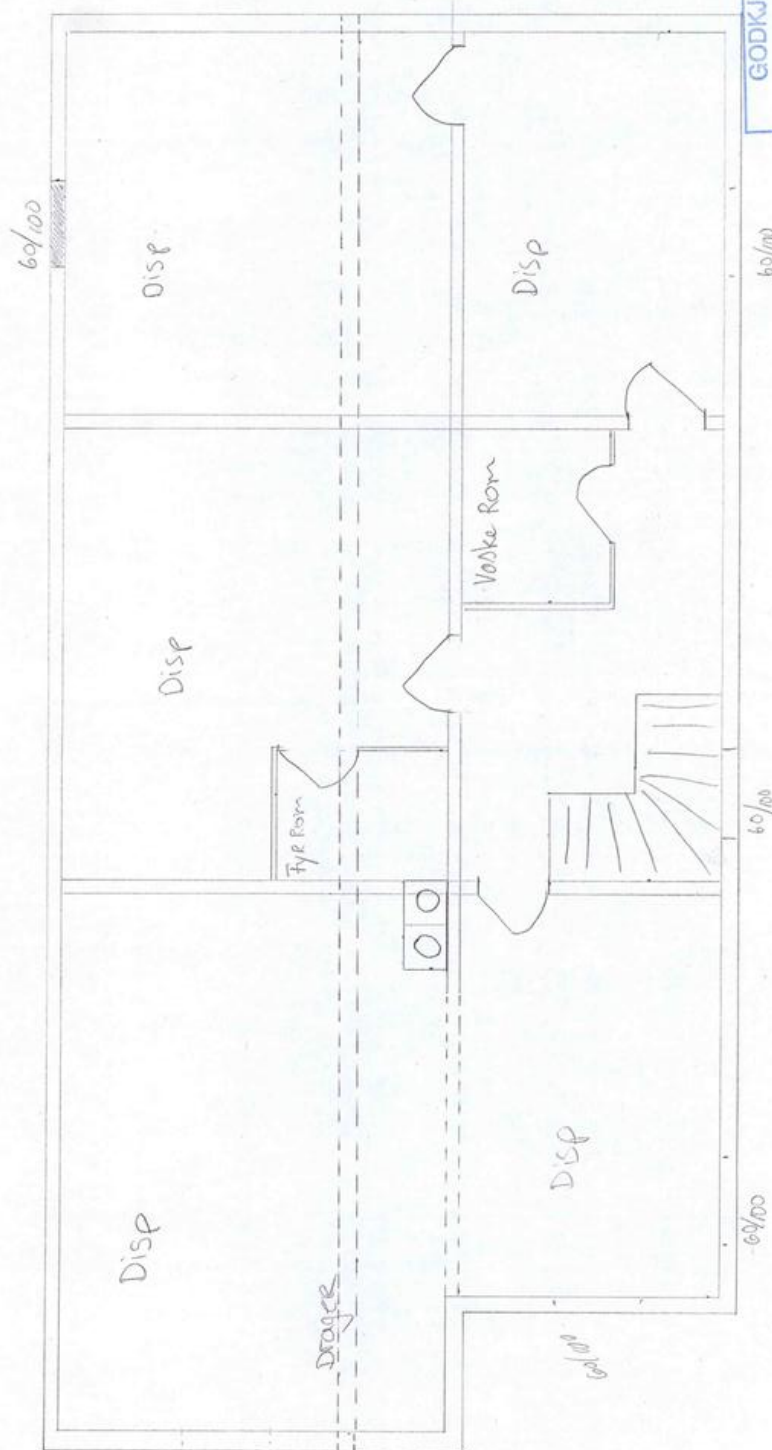
J 1/6-04	Tom Kristian Gussrud	1/150	1/150
	MYRER		
	2080 Fichvoll		
	6. nr 61 Bar 27		
	Tegninge		
	Tom Kristian Gussrud 2090 Hurdal		
		TIT 6380366	
		405091	



GODKJENT
27 OKT. 2004
Tegning og
skisse

Kjeller 1:50

I	U/a-01	Tom Kristian Gustav	Antall belysning	Antall	Antall
		MYR	1:50		
		2080 Ederwall			
		G.nr. 61 B nr 27			
		Tegning			
		Tom Kristian Gustav 2090 Hvaldal			
			TIF	2354366	
				95056791	

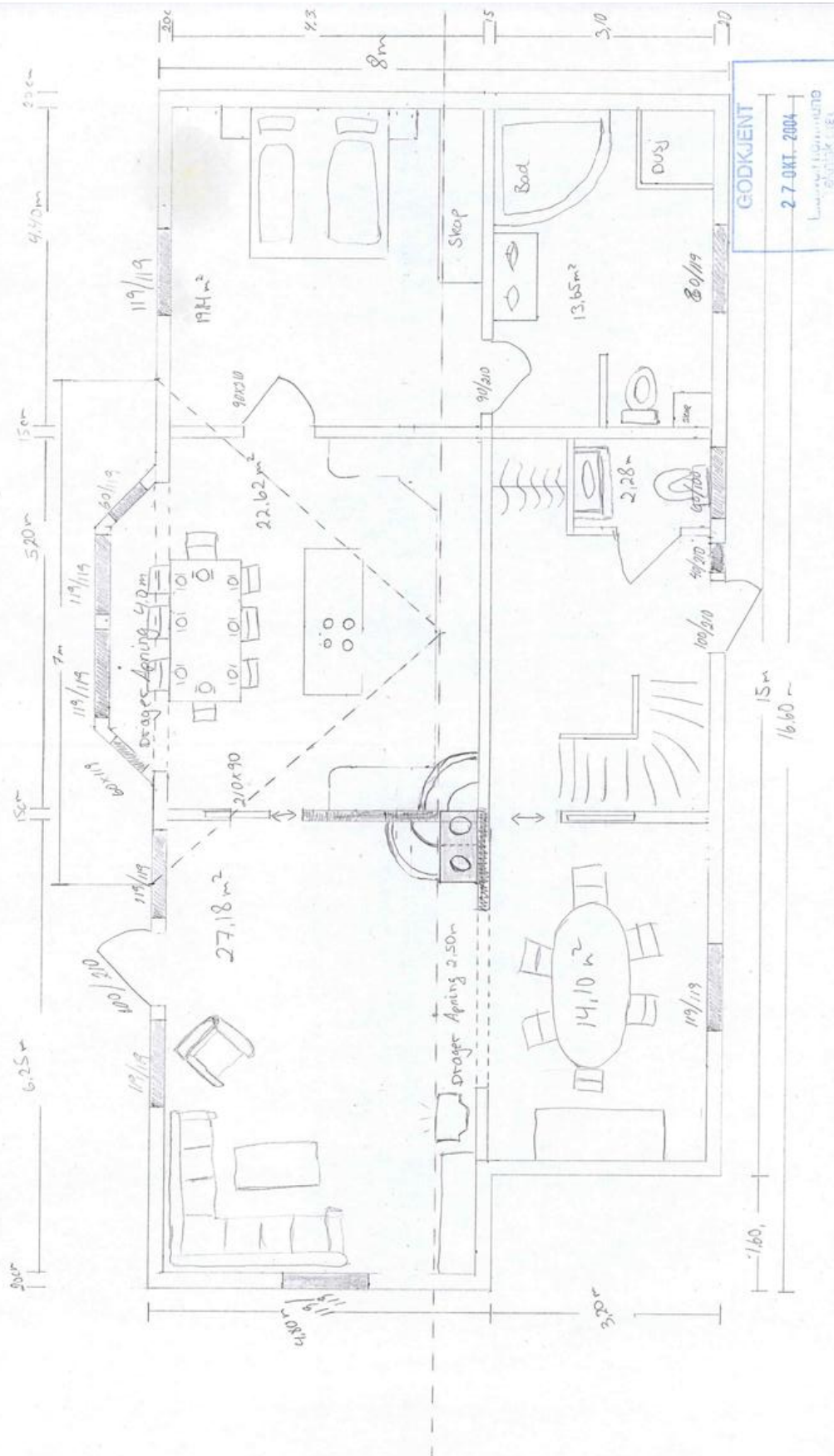


GODKJENT
27 OKT. 2004
Ederwall Kvalitetskontroll
Tegning

[illegible]

1 etg 1:50

I 1/6-04	Tom Kristian Gustavsen	Adresse: Løffert Havn, Gudsby
	Myser	1:50
	2020 Eidevoll	
	Gunde, Eide, Eide	
	Tegninger Eide, Eide	
	Tom Kristian Gustavsen	1090 Hurdal
		788: 6382306
		2020 Eidevoll



SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 61/27

Dato: 27.10.2009

AREAL: 2358 m²

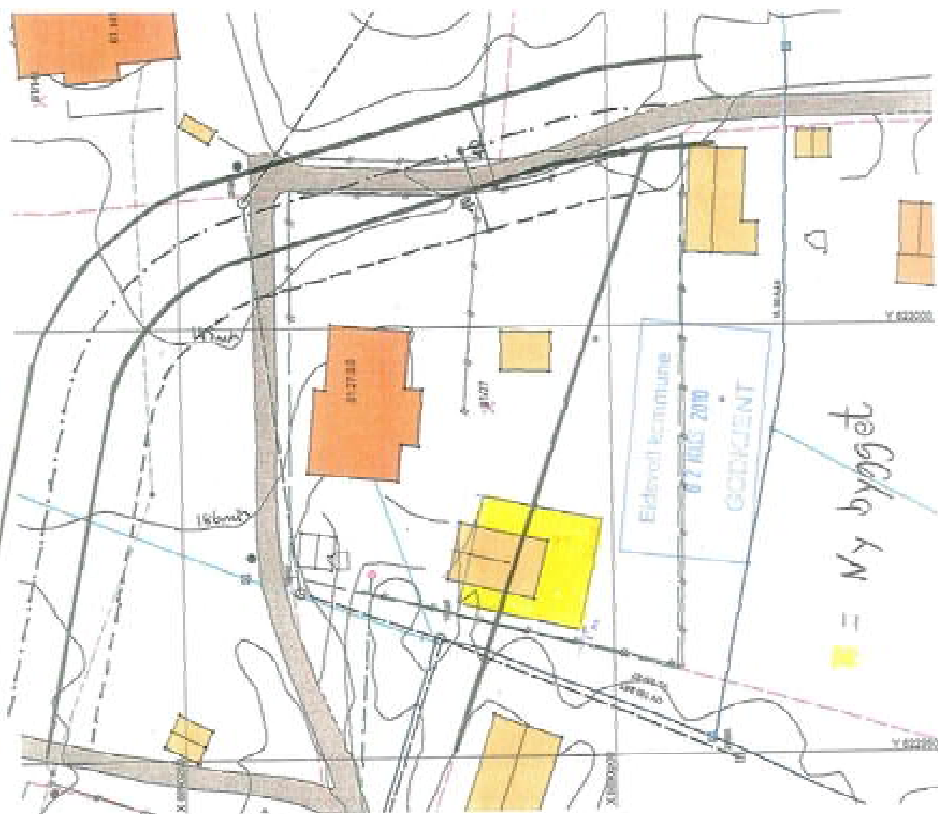
Målestokk: 1:500

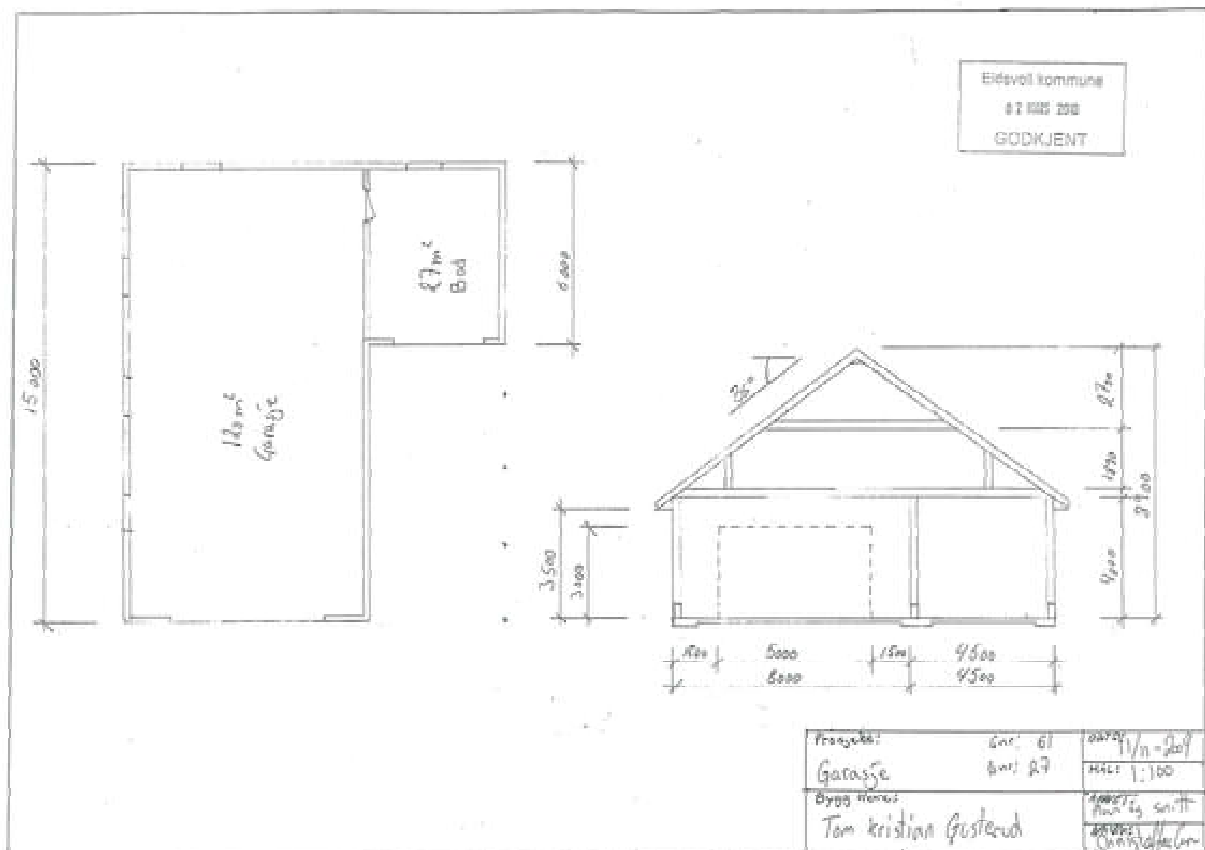
Bkv.distance 1m

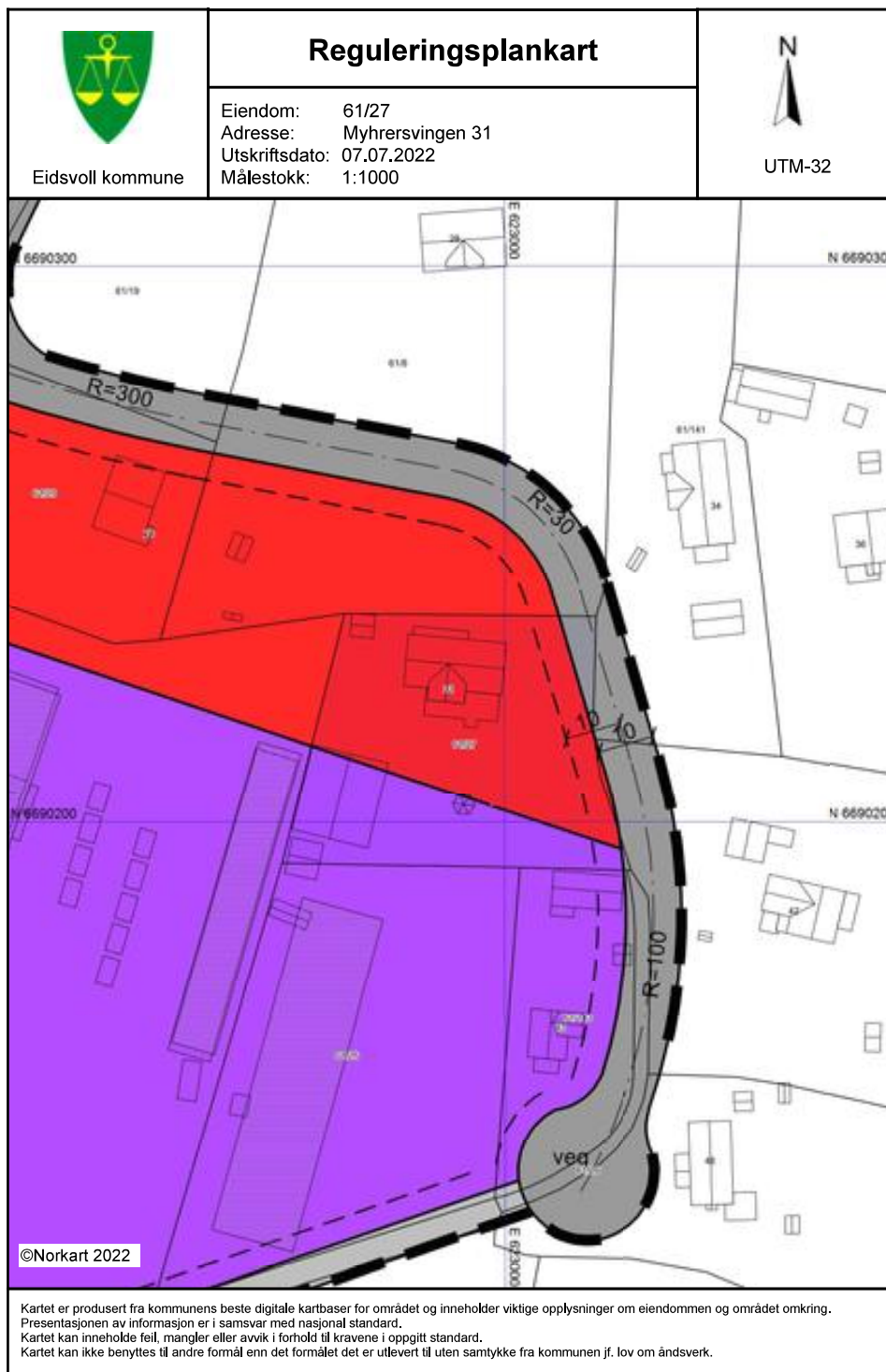
TEGNFORKLARING

Bygning	Veier	Grøntområde	Planlagt bygning	Planlagt vei
Bygning med utvidelse	Veier med utvidelse	Grøntområde med utvidelse	Planlagt bygning med utvidelse	Planlagt vei med utvidelse
Bygning med utvidelse og utvidelse	Veier med utvidelse og utvidelse	Grøntområde med utvidelse og utvidelse	Planlagt bygning med utvidelse og utvidelse	Planlagt vei med utvidelse og utvidelse
Bygning med utvidelse og utvidelse og utvidelse	Veier med utvidelse og utvidelse og utvidelse	Grøntområde med utvidelse og utvidelse og utvidelse	Planlagt bygning med utvidelse og utvidelse og utvidelse	Planlagt vei med utvidelse og utvidelse og utvidelse

Blåa nøytrale farge skilletegnene







Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for industri/lager
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Kjøreveg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Jernbane
-  Annet trafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Annet spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles avkjørsel
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

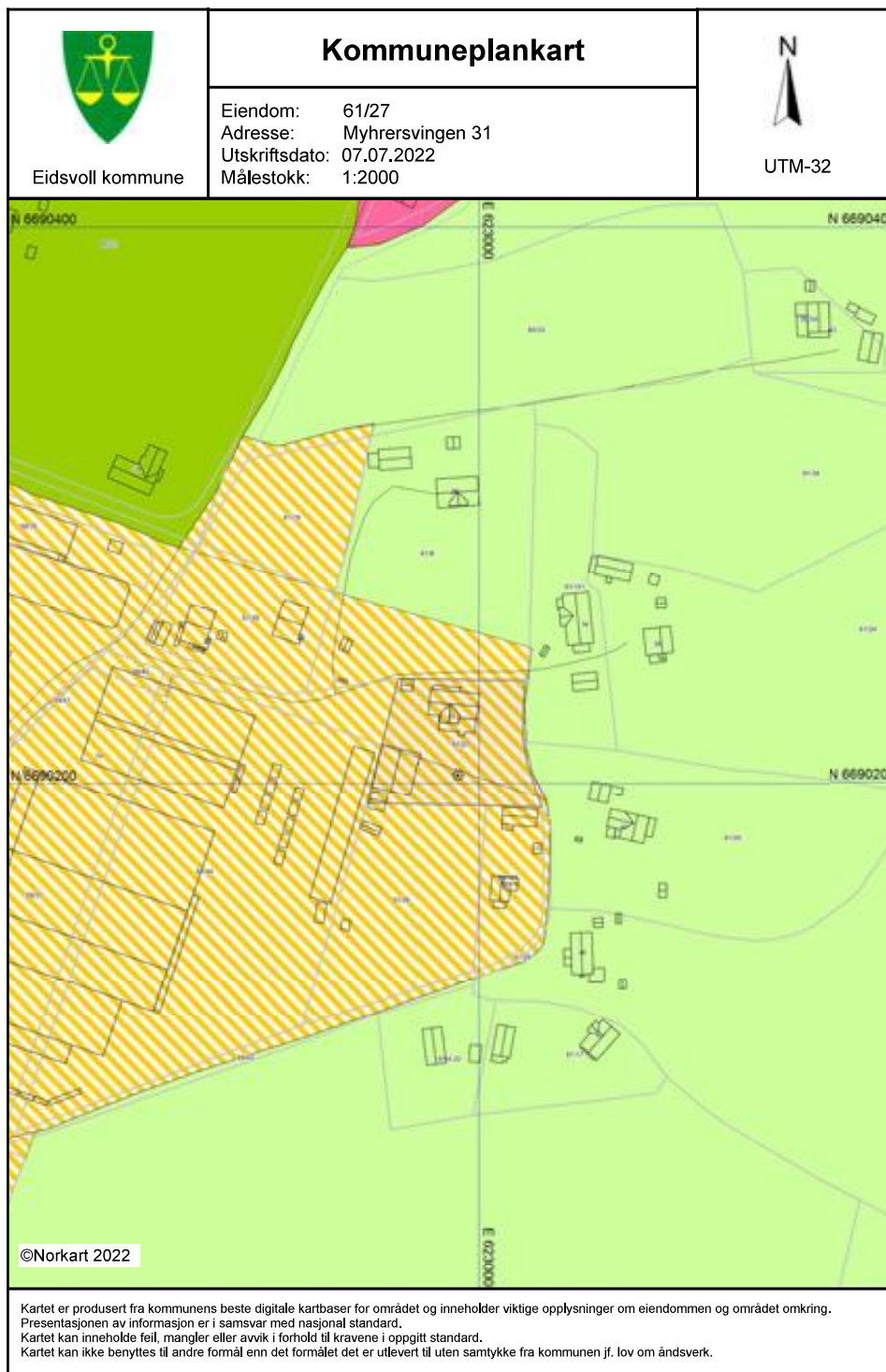
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Trase for jernbane
-  Parkering
-  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
-  Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastr

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Regulert senterlinje
-  Bru
-  Tunnel
-  Målelinje/Avstandlinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Boligbebyggelse - nåværende

 Boligbebyggelse - fremtidig

 Tjenesteyting - nåværende

 Tjenesteyting - fremtidig

 Næringsbebyggelse - nåværende

 Idrettsanlegg - nåværende

 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Flomfare

 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspær)

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

 Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)

 Faresone grense

 Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

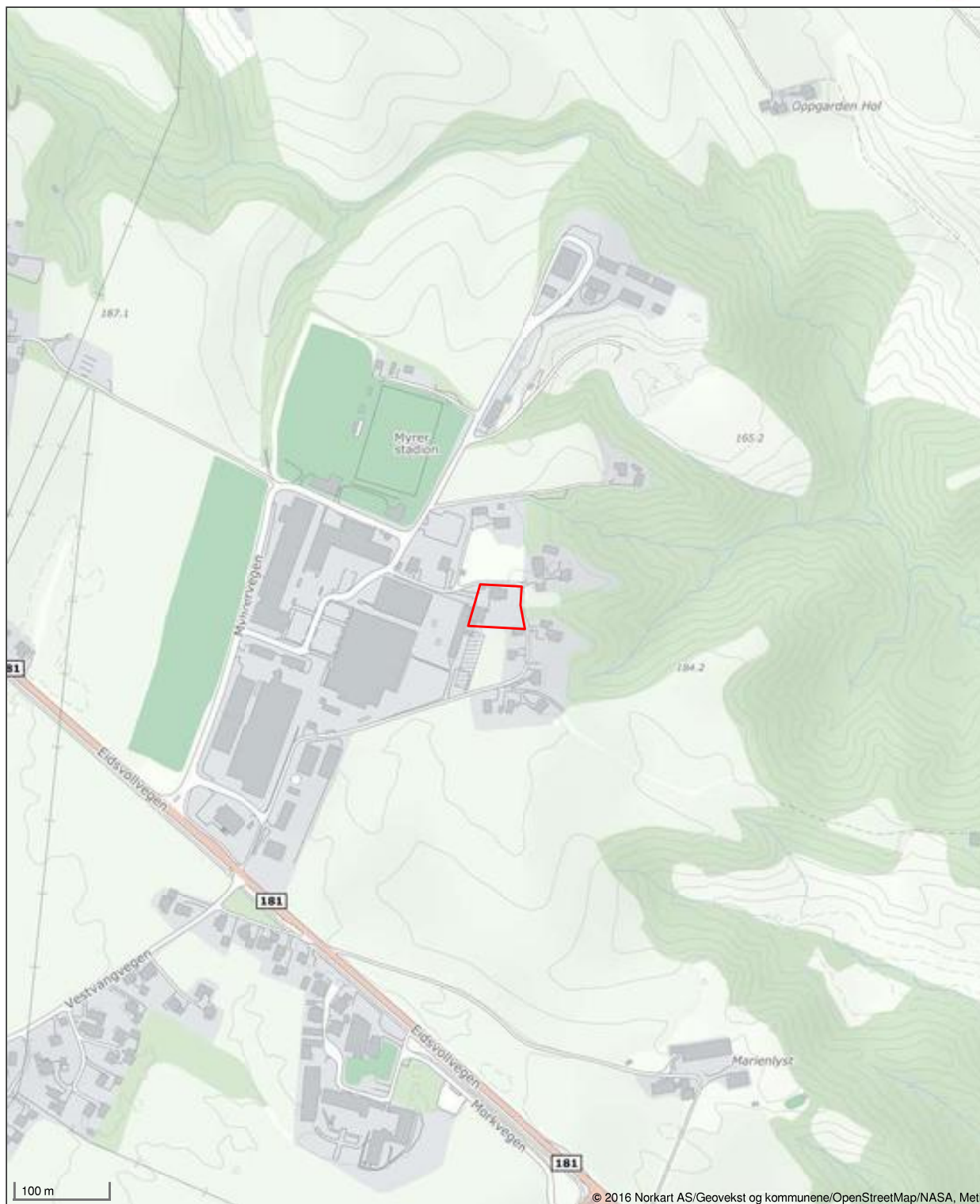
 Hovedveg - fremtidig

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang/sykkelveg - nåværende

Oversiktskart for eiendom 3035 - 61/27//





Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:

Myhrersvingen 31, 2080 Eidsvoll
Gnr. 61, bnr. 27 i Eidsvoll kommune

Oppdragsnummer:

92220176

Meglerforetak: Bankenes Boligmegler AS

Saksbehandler: Øyvind Sægrov

Telefon: 64 80 80 05

E-post: oysa@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 11.10.2022

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon



Skal du selge eller kjøpe bolig?

Hos Aktiv på Sørumsand finner du meglere som mener at lokalkunnskap er avgjørende for en god bolighandel. For oss er det viktig at du som kunde skal føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen!

Øyvind Sægrov
Tlf: 41 41 55 04
Mail: oyvind.saegrov@aktiv.no

Espen Slorafoss
92 63 71 36
ess@aktiv.no

Kasper Kristoffersen
91 00 18 40
kasper.kristoffersen@aktiv.no

aktiv.

A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They are wearing a light blue long-sleeved shirt. The lighting is soft, highlighting the child's skin and the texture of their hair and clothing.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre