

aktiv.



Bjørnsrudgutua 5, 2072 DAL

**Innholdsrik eneboligeiendom med
dobbel garasje og stor tomt - kort
vei til skole, barnehager, butikk,
buss og tog!**



Eiendomsmegler MNEF
Ann Kristin Hoset

Mobil 980 85 692
E-post ann.kristin.hoset@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 138 490,-
Total ink omk.: Kr 5 628 490,-
Selger: Espen Eilertsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 157/201 kvm
Tomtstr.: 1041.2 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 93, bnr. 83
Oppdragsnr.: 1208240149

Innholdsrik enebolig med
dobbel garasje og stor
tomt!

Velkommen til Bjørnsrudgutua 5!

En innholdsrik og påkostet enebolig med tomt på rett i overkant av ett mål. Boligen går over tre plan, og inneholder stor gang med garderobeskap, meget pent kjøkken med integrerte hvitevarer, lys stue med vedovn og varmepumpe, loftstue, 4 gode soverom og 2 flislagte bad med gulvvarme.

Utgang fra stuen til en stor terrasse med gode solforhold, samt fint opparbeidet hage med plen og beplantning.

Parkering i dobbel garasje med el-bil lader og på asfaltert innkjøring/gårdsplass.

Det er kort vei til barneskole, barnehager og dagligvarebutikk. Det er gode kollektivtilbud i området med buss til bla. Råholt hvor det er øvrige servicetilbud med Amfi kjøpesenter og u.skole. Tog på Dal stasjon til Oslo, evt fra Eidsvoll Verk til Oslo lufthavn Gardermoen og Oslo.



Innhold

Velkommen2
Plantegning28
Om eiendommen30
Energiattest44
Forbrukerinformasjon84
Budskjema85



Fin eneboligeiendom med dobbel
garasje og romslig tomt. Asfaltert
innkjøring og parkering.



Boligen har en usjenert terrasse og
hagedel i bakkant på eiendommen.



Eiendommen er lett skrånende og opparbeidet med en flott hage med plen, beplantning og frukttrær.



Boligens har en romslig terrasse på ca 42 kvm, med god plass for ulike utemøblement.



Kjøkkenet har innredning med slette, mørke fronter og benkeplate av corean.



Det er integrerte hvitevarer fra AEG i
kjøkken av god kvalitet.



Her er det god plass til ulike
sofamøbleringer eller spisestue.



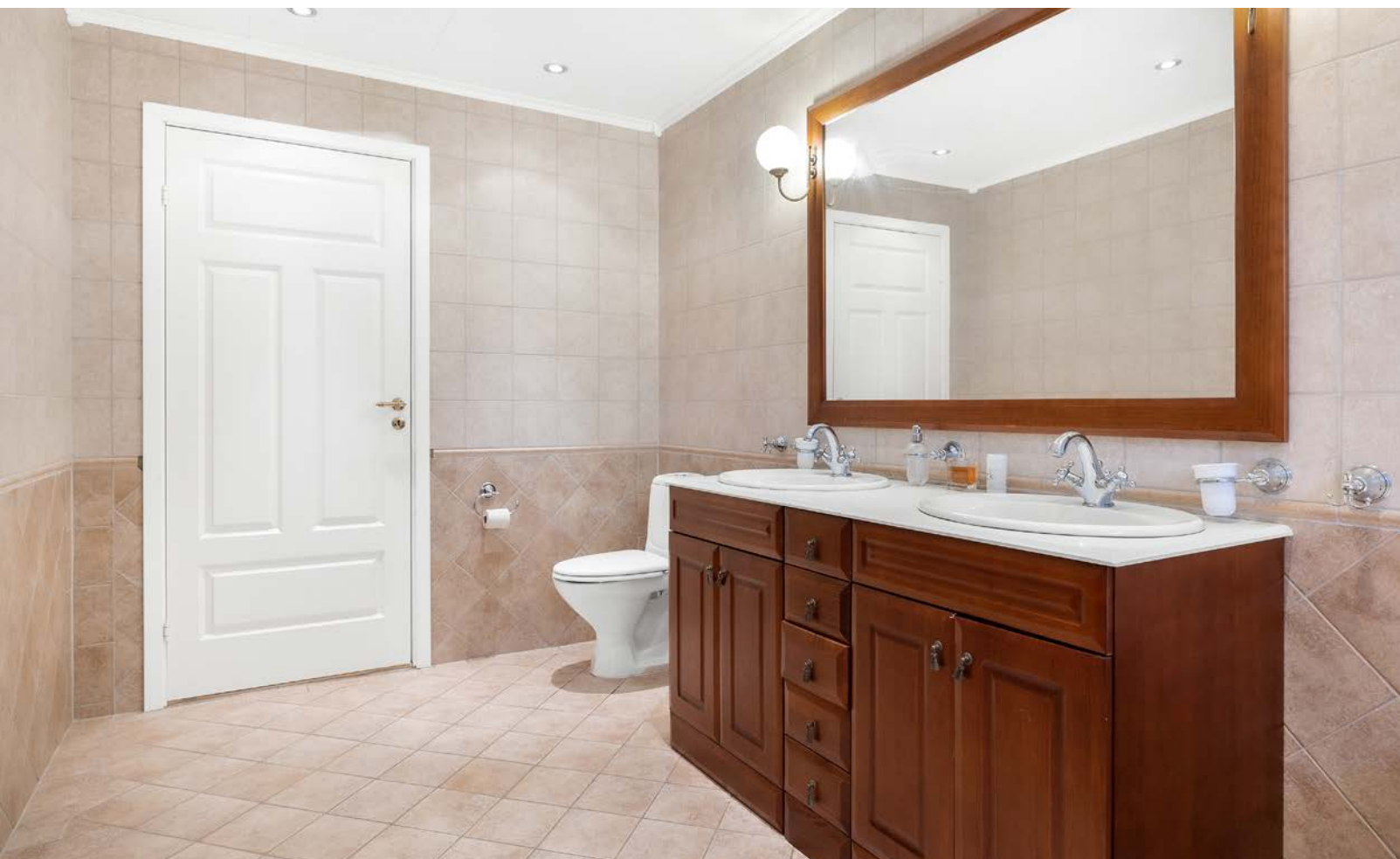
Fra spisestuen er det utgang til en stor
terrasse og hage.



Hyggelig stue i 3. etasje.







Plantegning

1. og 2 etg

3. etasje

Underetasje og 1. Etasje



2. Etasje



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

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 157 m²

BRA - e: 44 m²

BRA totalt: 201 m²

TBA: 48 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 64 m² Entré, gang, to soverom og bad.

1. etasje

BRA-i: 64 m² Kjøkken, spisestue, soverom og bad.

2. etasje

BRA-i: 29 m² Stue og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 m² Terrasse.

Dobbel garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Gulvareal i 2.

etasje er oppmålt til 37 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1041.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er lett skrånende og opparbeidet med

en stor hage med plen, beplanting og frukttrær herunder pæretre og kirsebærtre. Rips- og solbærbusker. Brangebær vokser også i hagen. Asfaltert innkjøring og gårdsplass foran boligen med gode biloppstillingsmuligheter.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til på Dal i Eidsvoll kommune, med kort vei til skole, barnehager, butikk, buss og tog.

Dal er et hyggelig og barnevennlig sted sør i Eidsvoll kommune. Siden 2000 har området vært attraktivt for utbyggere og tilflyttere grunnet nærheten til E6 og Oslo lufthavn Gardermoen. På Dal er det barneskole og flere barnehager, samt dagligvarebutikker og god offentlig kommunikasjon med tog og buss. Det er gang- og sykkelsti fra eiendommen til alt dette.

I Dalsliene finner du Dal Idrettspark med klubbhus, samt speiderhus og hoppbakke. Ikke langt unna er Hasleråsen med flotte turstier og veier mot Haslertårnet med fantastisk utsikt.

På Letohallen er treningssenteret Mova som har et variert trenings-og aktivitetstilbud for alle. Der er også InterPadel padeltennis med 8 padelbaner og 2 cageballbaner, samt klatresenteret Høyt under taket.

Det er ca 3,5 km til Råholt. Her er det et nyere Amfi kjøpesenter med butikker, bank, apotek, legesenter, tannlege, frisør, etc. På Råholt er det også svømme- og idrettshall, samt flere treningssenter. Råholt bad har et godt og variert tilbud til både mosjonister og svømmere, så vel som barnefamilier. Det tar ca 15 min med bil til Eidsvoll sentrum hvor kommuneadministrasjonen ligger.

Ca 15 min med bil til Jessheim som har Ullensaker kulturhus. Her tilbys det kino, bibliotek, kunstgalleri, teater og konserter. I tillegg finner man også her Jessheim storsenter med ca 140 butikker og serveringsteder.

Nærområdene på Øvre Romerike kan by på et bredt utvalg av rekreasjonsmuligheter. Det er flere flotte turstier i Eidsvoll, samt badeplasser både ved Hurdalsjøen og Mjøsa. Det er også fine naturområder og fiskemuligheter ved Hurdalsjøen. Hurdal skisenter er ett av Romerikes største utendørs alpintanlegg, og ligger ca 25 minutter med bil fra eiendommen.

For info angående Dal og Eidsvoll kommune se: www.eidsvoll.kommune.no

Adkomst

Fra E6: Ta av E6 til Dal/Råholt, og følg Kolonivegen mot Dal/Råholt. Etter ca 1 km ta av på Trondheimsvegen mot Dal. Etter ca 1 km vil du komme til en rundkjøring. Ta til høyre i rundkjøringen, inn Bjørnrudvegen. Bjørnrudgutua vil da være første vei på venstre hånd, og boligen ligger på høyre side. Boligen vil være merket med Aktiv "Til-salgs" plakat.

Bebyggelsen

Nærområdet består av boligbebyggelse, Dal skole og Dal næringspark.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er kun 250 meter til Dal barneskole, som ligger like på andre siden av rundkjøringen i Trondheimsvegen. Barneskolen huser ca 440 elever og har et stort og variert uteområde med bla. skog, fotballbane, ballbinge, lekestativ, m.m.

Barn som bor her sokner til ungdomsskolen på Råholt. Det er videregående skoler både i Eidsvoll, Jessheim og Nannestad.

Det er flere barnehager på Dal, bla. Læringsverkstedet som har avdelingene Dal, Bjørnsrud skog og Folkeparken, samt Nordlandia barnehage i Dalsliene.

Skolekrets

Dal skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Fra Dal stasjon går det tog stort sett hver halvtime til/fra Jessheim, Lillestrøm og Oslo. Fra bussholdeplassen ved Dal skole går det ofte buss til/fra Jessheim, Råholt og Eidsvoll Verk med videre kommunikasjon til Oslo lufthavn Gardermoen, Lillestrøm og Oslo.

Fra Eidsvoll Verk stasjon tar toget ca 6 minutter til OSL Gardermoen og ca 30 minutter til Oslo S.

Det tar med bil ca 5 minutter til Råholt/Eidsvoll Verk, 15 min til Eidsvoll, 15 min til OSL Gardermoen og Jessheim, og ca 45 min til Oslo.

Bygningssakkyndig

Joachim André Mæhlum Kirkerud

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er oppført med støpt plate mot grunnen. Yttervegger i trebindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

Saltak i tre, tekket med takstein.
Utgang fra stue i 1 etasje til sydvent terrasse på ca 42 kvm. Terrassen har bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre.

Frittstående garasje oppført med støpt dekke med ringmur og grunnmur av leca. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein. Isolert leddport med elektrisk portåpner. Ytterdør av tre.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte eierskifterapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Nytt bad i 1 etasje
Arbeid utført av: Er tømrermester og har bygget nytt bad selv. Fliser og membran er utført av Eidsvoll Flis As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja
Beskrivelse: Nytt bad i 1 etasje

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
Svar: Ja
Beskrivelse: Har sendt ut nabovarsel og søknad sendes så snart tidsfristen for varsling fra naboer er utløpt

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

Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nye vann og avløpsrør til bad og kjøkken i 1 etasje
Arbeid utført av: Eka rør AS

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Trekker noe vann inn i garasje når snøen smelter og ved mye regn.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Har hatt noe maur på bad i underetasje i 2023. Har lagt ut gift og ikke sett maur etter dette

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nytt el anlegg i 1 etasje og montering av Elbil lader i garasje
Arbeid utført av: Mer Elektro AS og Caverion

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja
Beskrivelse: El bil lader i garasje

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Ny terrasse. Byttet vinduer i 1 etasje og

ny vindsperre og kledning i 1 etasje
Arbeid utført av: Er tømrermester og har utført dette selv

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Har revet et bad for å utvide kjøkken, samt laget et nytt bad i tidligere gang/entre og del av stue.

Øvrig kommentar fra selger:
Har montert trekkerør for strøm fra bolig til garasje selv og røret ligger ikke langt nok under terreng ihht til krav. Det kommer noe vann inn i garasjen på våren etter at snøen smelter. Dreneringen rundt garasje bør utbedres.

Innhold
Overflater:
Gulv: Laminat på gulv i entre og parkett for øvrig i boligen. Fliser på gulv i begge bad.
Vegger: Malte overflater og MDF plater. Fliser på baderomsvegger.
Himlinger: Takess, malte overflater og MDF plater. Det er downlights i himling i spisestue, kjøkken og bad i 1. etasje.

Kjøkken:
Delikat og oppgradert vinkelformet kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har mørke, glatte fronter og benkeplate av corean. Det er også deler av corean opp mot veggen over benkeplaten. Det er integrerte hvitevarer fra AEG i kjøkken, herunder stekeovn, platetopp med integrert ventilator, kjøl- og fryseskap og oppvaskmaskin. Det er også vinskap. Alle hvitevarer i kjøkken medfølger.

Bad i 1. etasje:
Pent flislagt bad i 1. etasje, med gulvvarme. Badet ble etablert i 2024 og holder en god standard. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, speil, dusj med glassvegg, vegghengt toalett og varmtvannsbereder.

Bad i underetasjen:
Fint flislagt bad av god størrelse. Badet har gulvvarme, og er innredet med servant i baderomsinnredning med speil over, badekar, opplegg for vaskemaskin og toalett.

Kort fortalt:
- Innholdsrik familiebolig med spennende planløsning.
- Stor gang/hall med praktiske garderobeskap.
- Delikat og nyere kjøkken med mye skap- og benkeplass.
- Integrerte hvitevarer fra AEG i kjøkken, herunder bla. platetopp, stekeovn, kombiskap, oppvaskmaskin og vinskap.
- Lys og hyggelig stue i 1. etasje med varmepunpe og vedovn.
- Spisestue med utgang til terrasse og hage.
- Koselig loftstue i 2. etasje.
- Flislagt bad i 1. etasje fra 2024 av god standard.
- Romslig flislagt bad i underetasjen med gulvvarme og badekar.
- To romslige soverom i underetasjen, begge med garderobeskap.
- Soverom i 2. etasje med garderobeskap.
- Soverom i 1. etasje.
- Downlights.
- Nytt el-anlegg.
- Stor terrasse på ca 42 kvm med god plass til

utemøblement.
- Hage med plen, pen hekk og frukttrær.
- Dobbel garasje med el-bil lader.
- Lekestue.
- Asfaltert innkjørsel og gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.
- Fin og meget barnevennlig beliggenhet på Dal med kort vei til skole, barnehager, bussholdeplass, togstasjon og butikk.

Standard
Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:
- Terrengforhold: TG3 vurderes da terreng under terrasse har fall inn mot konstruksjonen til boligen.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: TG2 vurderes da dreneringen har passert halvparten av sin forventede levetid.
- Vinduer og ytterdører: TG2 vurderes da det er et sår i dør til soverom i 2 etasje.
- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): TG2 vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes.
- Bad i u. etasje -Overflate vegger og himling: Det registreres et hull i vegg etter en ventilasjonsvifte, hullet er utenfor dusjonen. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen overbadekar. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/ plast.
- Bad i u. etasje - Overflate gulv: TG2 vurderes da fall på gulv ikke samsvarer med gjeldende krav og det er hulrom under enkelte fliser.
- Bad i u. etasje - Membran, tettesjiktet og sluk: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranen.

Membranen har passert halvparten av sin forventede levetid og at det ikke er synlig slukmansjett i sluk.
- Teknisk - Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen har passert halvparten av sin forventede levetid.
- Teknisk - Ventilasjon: Det savnes spalte for tilluft under dørblad til bad i underetasje. Tilluft til boligen fra ventiler i vinduer, med unntak fra stue i underetasje. der vindu må åpnes.

Øvrig info fra tilstandsrapport:
Det registreres at terrenget har fall inn mot konstruksjonen på baksiden av garasjen. Dette medfører en større slitasje på dreneringen.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte eierskifterapport av Joachim Andre Kirkerud, datert 25.09.2024. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 3 og 2 (TG 3 og TG2). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

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

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

integrerte.

TV/Internett/Bredbånd
Eier tegner egen avtale for tv og internett på eiendommen.

Parkering
Parkering i tilhørende dobbel garasje, og for øvrig på egen asfalterte gårdsplass.
Det er montert el-bil lader i garasjen.

Forsikringsselskap
Fremtind forsikring.

Polisenummer
30795136

Radonmåling
Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

Energi
Oppvarming
Boligen varmes opp elektrisk med gulvvarme i begge bad, panelovner og varmepumpe.
Videre er det vedovn i 1. etasje for vedfyring.

Energikarakter

C

Energifarge
Gul

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 490 000

Kommunale avgifter
Kr 17 861

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter vil variere årlig og etter forbruk. Kommunale avgifter inkl.: vann, avløp, renovasjon og feiing.

Eiendomsskatt
Kr 7 382

Eiendomsskatt år
2024

Info eiendomsskatt
Det er pt. eiendomsskatt i Eidsvoll kommune på 2,9 promille.

Formuesverdi primær
Kr 1 044 757

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 179 026

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter
Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, tv/ internett, m.m.

Årlig velavgift
Kr 1 300

Velforening
Det er pliktig medlemskap i Daltoppen veglag. Medlemskapet faktureres med kr. 650,- per halvår.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 93, bruksnummer 83 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

3240/93/83:
31.05.1960 - Dokumentnr: 2057 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om vedlikehold av veg m.v.

22.10.1975 - Dokumentnr: 8203 - Bruksrett
Elektriske kraftlinjer
Linjegrunn.

12.06.2007 - Dokumentnr: 470191 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:92 Bnr:145

17.11.1947 - Dokumentnr: 2822 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3240 Gnr:93 Bnr:35

12.06.1985 - Dokumentnr: 5041 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:93 Bnr:119

01.01.2020 - Dokumentnr: 418221 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:93 Bnr:83
01.01.2024 - Dokumentnr: 251032 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:93 Bnr:83

Heftelsene omhandler rett til tilkomst for vedlikehold av vann og avløpsledninger over eiendommen gn.r 93 bnr. 119, registrering og overskjøting av eiendommen i 1960 med bestemmelser om felles veivedlikehold i den private veien og bruksrett for Eidsvoll kommune til 42 meter

linjegrunn for høypenningsledning til Finstaddtoppen transformator med bestemmelse om å ikke bygge nærmere enn 8 meter fra midtlinjen.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke originale ferdigattest, midlertidig brukertillatelse eller originale byggetegninger for bolighuset hos kommunen grunnet byggets alder.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, endret planløsning i underetasje og 1. etasje, og utvidet terrasse. Denne er datert 13.01.2025.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg til bolig på eiendommen Bjørnsrudgutua 5, 2072 Dal (gnr, bnr) 93/83 datert 01.02.2010.
Det foreligger byggemelding for tilbygg til bolig datert 16.12.1993. Det foreligger byggetegninger for tilbygget.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
13.01.2025.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via privat vei. Dert betales en kostnad per år til Daltoppen veilag som drifter veien på kr. 1.300,- (650,- per halvår).

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Adgang til utleie
Hele boligen kan leies ut.

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

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til

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

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

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

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 490 000 (Prisantydning)
Omkostninger
137 250 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
138 490 (Omkostninger totalt)
154 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
157 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
5 628 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 644 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 647 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett

pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 138 490

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunal info

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en

egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000 ,- og visninger kr 3 000 , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9 300 ,-. Utleggene omfatter pant m/urådighet, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000 ,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Ann Kristin Hoset
Eiendomsmegler MNEF
ann.kristin.hoset@aktiv.no
Tlf: 980 85 692

Ansvarlig megler
Ann Kristin Hoset
Eiendomsmegler MNEF
ann.kristin.hoset@aktiv.no
Tlf: 980 85 692

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

Salgsoppgavedato
10.02.2025

Nabolagsprofil

Bjørnsrudgutua 5 - Nabolaget Dal/Hjera - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skogvegen Linje 432	1 min 0.1 km
Dal stasjon Linje R13	9 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	15 min

Skoler

Dal skole (1-7 kl.) 429 elever, 24 klasser	6 min 0.4 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 645 elever, 30 klasser	7 min 4.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	13 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	14 min 14.1 km

Ladepunkt for el-bil

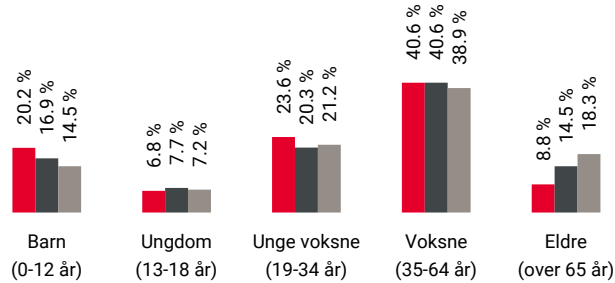
Dal	26 min
-----	--------

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dal/Hjera	2 644	1 080
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dal barnehage (0-5 år) 118 barn	9 min 0.7 km
Bjørnsrud Skog barnehage (0-5 år) 78 barn	13 min 0.9 km
Folkeparken idrettsbarnehage (0-5 år) 152 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Prix Dal Post i butikk, PostNord	13 min 1 km
Kiwi Dal PostNord	20 min 1.5 km



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

 Støynivået

Lite støynivå 91/100

 Gateparkering

Lett 86/100

Sport

- 

Dal skole

Aktivitetshall, ballspill, fotball

9 min



0.7 km
- 

Dal Idrettspark

Ballspill, fotball, bmx, bordtennis

25 min



1.8 km
- 

Puls Letohallen

4 min

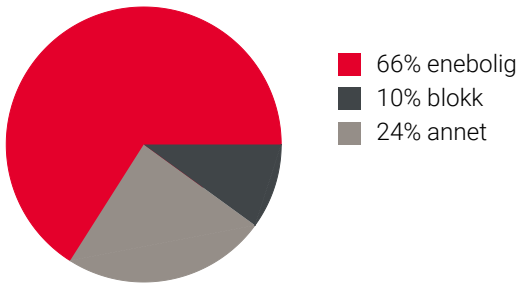

- 

InterPadel Letohallen

4 min



Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

AMFI Eidsvoll

6 min

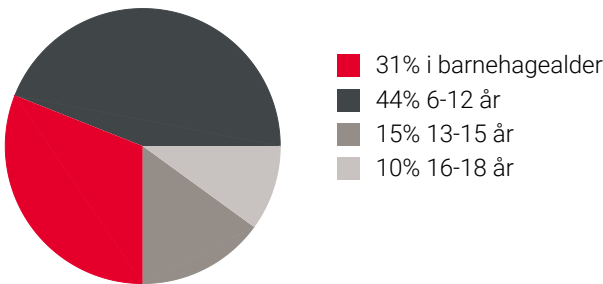

- 

Boots apotek Råholt

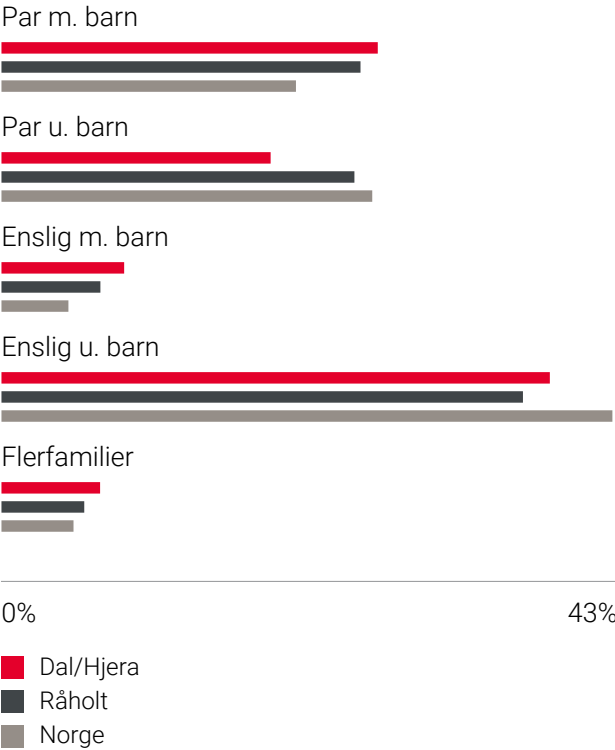
6 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)

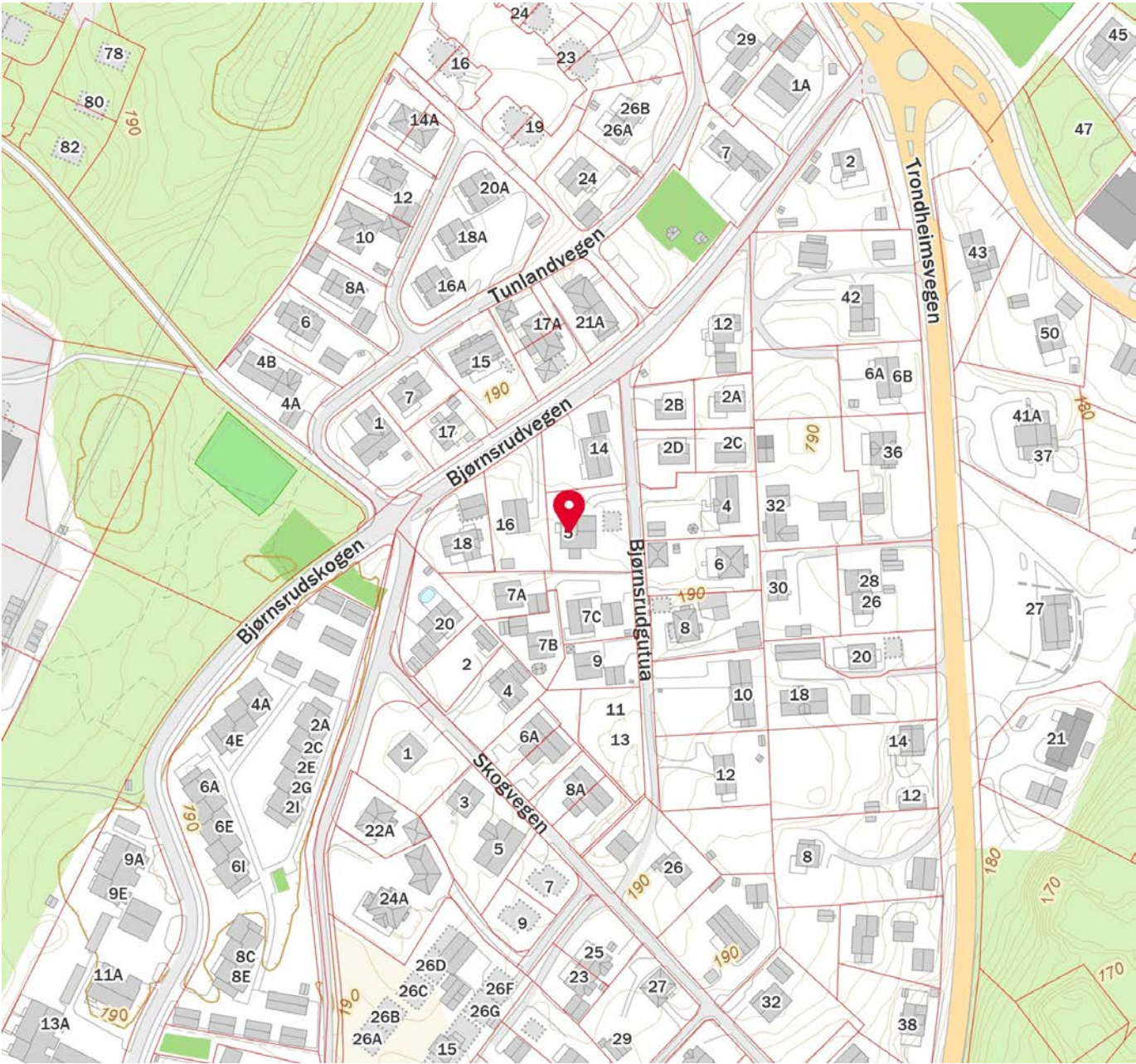


Familiesammensetning



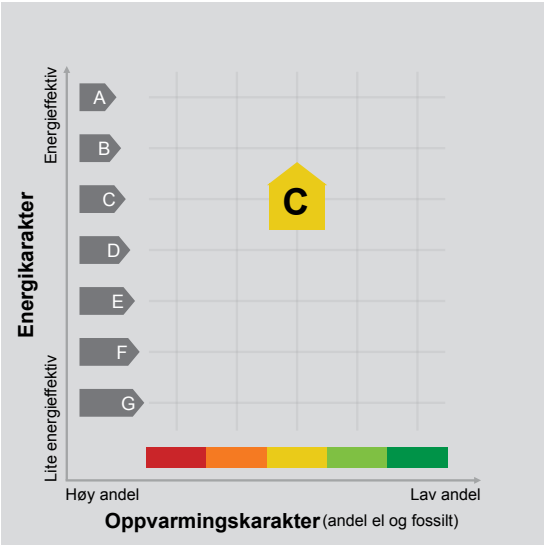
Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Adresse	Bjørnsrudgutua 5
Postnummer	2072
Sted	DAL
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	93
Bruksnummer	83
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151629202
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-30947
Dato	26.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Enebolig med garasje
Bjørnsrudgutua 5
2072 Dal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
13	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Joachim André Mæhlum Kirkerud
Dato: 16/01/2025

Symreveien 44
Lørenskog 1470
98628518
post@nokkeltakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™	
OM EIERSKIFTERAPPORT™	
Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.	
AVGRENSNING: EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.	
NIVÅ AV ANALYSEN: Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.	
Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.	
For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.	
LEVETIDSBETRAKTNINGER: Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.	
Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.	
Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.	
VÆR OPPMERKSOM PÅ Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.	
Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.	
KOSTNADSVURDERING VED TG3 Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.	
PIPER OG ILDSTEDER: Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.	
ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK: Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.	
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.	

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:93, Bnr: 83
Hjemmelshaver:	Espen Eilertsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1041 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra privat vei
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	1 044 757
Byggeår:	1947

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	21.09.2024
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Det er snø på tak og rundt boligen på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, gjerde, prydbusker, terrasse og lekehus. Asfaltert gårdsplass.

EIERSKIFTERAPPORT™	
OM BYGGEMETODEN: Støpt plate mot grunn. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.	
OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN: Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.	
ANNET: OPPVARMING: Varmepumpe i 1 etasje. Lukket vedovn i 1 etasje med brannplate på gulv. Varmekabler på bad. Elektriske panelovner.	
ROMHØYDE: U-etg: 2,41m i gang/entré. 2,42m i hall. 2,42m på soverom. 2,42m på soverom. 2,41m på bad. 1-etg: 2,18m- 2,38m på kjøkken. 2,38m-3,65m på soverom. 2,38m-3,65m i stue. 2,18m-2,4m i påebynt bad. 2-etg: 1,47m-2,33m i stue. 1,66m-2,34m på soverom.	
DOKUMENTKONTROLL: Det er fremlagt dokumentasjon på at kjøkken er montert av kjøkkenleverandør. Det er fremlagt dokumentasjon på at nye vann og avløpsrør til bad i 1 etasje er montert av en rørlegger. Det er fremlagt samsvarserklæring på at sikringsskapet er flyttet og montert av en installatør. Det er fremlagt samsvarserklæring på at elbil-lader er montert av et foretak. Det er fremlagt samsvarserklæring på at det elektriske anlegget i 1 etasje er utført av et foretak.	
BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv): GULV: Fliser på begge bad. Laminat i gang/entré. Parkett i øvrige rom. VEGGER: U-etg: Fliser på bad. Mdf plater i øvrige rom. 1-etg: Fliser på bad. Malte overflater i stue/kjøkken og soverom. 2-etg: Malte md f plater. TAK/HIMLING: U-etg: Tak-ess med downlights på bad. 1-etg: Malte overflater i 1 etasje med downlights i spisestue/kjøkken og bad. 2-etg: Mdf plater i 2 etasje.	
MERKNADER OM ANDRE ROM: Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.	
FORMÅL MED ANALYSEN: Salg	

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- 09- Oppføring av tilbygg, utført av tidligere eier.
- 21- Ny garasje.
- 21- Montert elbil-lader i garasje.
- 22- Revet tregulv i 1 etasje, fylt opp kryperom med løsleca, montert markisolasjon og støpt ny plate.
- 22- Etterisolert yttervegger i 1 etasje med 100mm, samt ny vindsperre og ny kledning.
- 22- Nye innvendige overflater i 1 etasje.
- 22- Nye vinduer og terrassedør i 1 etasje.
- 22- Fjernet sagflis som isolasjon mot loft, samt montert ny isolasjon.
- 22- Ny kjøkkeninnredning.
- 22- Ny parkett, gulvlist er og gerikter.
- 22- Malt vegger og himlinger i 1 etasje.
- 22- Ny lukket vedovn.
- 22- Ny varmepumpe.
- 23- Ny terrasse.
- 23- Nytt bad i 1 etasje
- 24- Asfaltert gårdsplass

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	64				64	
1. Etasje	64			48	64	
2. Etasje	29				29	
SUM BYGNING	157			48	157	
SUM BRA	157					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		44				
SUM BYGNING		44				
SUM BRA	44					

BRA-i:

U-etg: gang/entré, gang, soverom, stue og bad.

1etg: Kjøkken, spisestue, soverom og bad.

2-etg: Stue og soverom.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Gulvareal i 2 etasje er oppmålt til 37 m2.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje på 44 m2.

Støpt dekke med ringmur og grunnmur av leca. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Isolert leddport med elektrisk portåpner.

Ytterdør av tre.

- Ebil-lader i garasjen.

Det registreres at terrenget har fall inn mot konstruksjonen på baksiden av garasjen. Dette medfører en større slitasje på dreneringen.

Det er montert knotteplast på utsiden av grunnmur, men det savnes topplist. Garasjen forøvrig fremstår i normalt god stand.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Joachim André Mæhlum Kirkerud

Takstmann og fagskoleingeniør

16/01/2025

Joachim Kirkerud

Joachim André Mæhlum Kirkerud

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Drenering fra 2009. Det registreres knotteplast på utsiden av grunnmur. Hjemmelshaver opplyser at dreneringen mellom underetasje og 1 etasje ble fornyet i 2022. Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktindikator der det ikke ble avdekket unormale verdier.

TG2 vurderes da dreneringen har passert halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for drenering er 30 år

TG 1 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Krypkjeller med adkomst fra luke i grunnmur. Krypkjelleren fremstår som tørr og fin under besiktigelsen. Det er montert luke med ventiler til krypkjeller

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og terrenget har fall inn mot konstruksjonen under terrasse.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå? unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. TG2 vurderes da terreng ved terrasse har fall inn mot konstruksjonen.

TG3 vurderes da terreng under terrasse har fall inn mot konstruksjonen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

EIERSKIFTERAPPORT™	
Yttervegger oppført som bindingsverk. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.	
Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under kledningen i 1 etasje, ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.	
Merknader:	
3. Vinduer og ytterdører	
TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører	
Det er ikke påvist punkterte glass.	
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.	
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.	
Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre i tilbygg, produsert i 2008.	
Vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre i 1 etasje, produsert i 2022.	
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.	
Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 21.	
2-fløyet terrassedør av tre med 3-lags isolerglass, produsert i 22.	
Innvendige profilerte trefyllingsdører med 4-speil.	
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det registreres et mindre sår i dør til soverom i 2 etasje, ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.	
TG2 vurderes da det er et sår i dør til soverom i 2 etasje.	
Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år	
4. Tak	
TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak	
Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.	
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.	
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.	
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.	
Det er ikke påvist ventilering/lufting.	
Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loftsluke i gavlvegg. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.	
Merknader:	
TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)	
Undertaket antas å være i fra 2001	
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.	
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.	
Taket er tekket med betongstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten noe mose på tak over terrasse. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.	
Det registreres snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.	
TG2 vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes.	
©mstr.no	10/20
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader:	
5. Loft	
TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)	
Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.	
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.	
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.	
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.	
Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.	
Kaldt loft med adkomst fra luke i gavlvegg og knevegger i 2 etasje.	
Loftet ble visuelt undersøkt fra lukene, da det ikke var gangbart gulv på loftene. Den synlige delen av loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.	
Merknader:	
6. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende	
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.	
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.	
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.	
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.	
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.	
Utgang fra stue i 1 etasje til sydvent terrasse på 42 m2.	
Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 101 cm og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. ikke avdekket skader med behov for tiltak.	
Merknader:	
7. Våtrom	
7.1 Bad underetasje	
TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling	
Det er ikke påvist riss og sprekker.	
Det er ikke påvist sprekker i fuger.	
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.	
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.	
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.	
Det er vinduer/dører i våtsonen.	
Det er ikke ventiler som kan åpnes.	
Flislagte vegger og tak-ess med downlights i himling.	
Innredning med profilerte fronter og benkeplate av Corean med to nedsenkede servanter og 1-greps blandebatterier, avløpsrør av plast og speil på vegg.	
- Hjørnebadekar.	
- Gulvmontert toalett.	
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.	
Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.	
Det registreres et hull i vegg etter en ventilasjonsvifte, hullet er utenfor dusjsonen.	
Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen overbadekar. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast.	
TG2 vurderes da det er plassert vindu av tre i våtsonen over badekar og at det er et hull i flis mot yttervegg.	
©mstr.no	11/20
www.bmtf.no	

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 10 mm fall over en lengde på 80 cm ut fra sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 16 mm fall over denne lengden.
Det ble foretatt en enkel test av gulvflisene, der det ble avdekket hulrom under enkelte fliser fremfor innredningen.
Hulrom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil normalt ikke medføre en kortere levetid på selve badet.

TG2 vurderes da fall på gulv ikke samsvarer med gjeldende krav og det er hulrom under enkelte fliser.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2009.
Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det var ikke mulig å bore hull eller måle fukt fra tilstøtende rom for våtsonen, da våtsonen er vendt mot yttervegg og krypkjeller.

TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon på membranen, membranen har passert halvparten av sin forventede levetid og at det ikke er synlig slukmansjett i sluk.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år



7.2 Bad 1 etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg over servant.
- Dusj med glassvegg.
- Vegghengt toalett med synlig lekkasjesikring.
- Varmtvannsbereder.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Flislagt gulv.	
Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak.	
Merknader:	
TG 1	7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra 2024 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Hjemmelshaver opplyser at badet ble etablert i 2024 med ny membran. Renesluk i dusj, ingen synlig slukmansjett.	
Hjelpesluk av plast på gulv utenfor dusj, klemring av plast og synlig slukmansjett. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Det er fremlagt dokumentasjon på membranen.	
Det ble boret hull og målt fukt i bunnsvill fra tilstøtende vegg for dusj og det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier med ett vanninnhold på 10,7 vekt%	
Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år	
8. Kjøkken	
8.1 kjøkken	
TG 1	8.1 kjøkken
Vanninstallasjonen er fra 2023 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran. Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp. Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Innredning med slette fronter og benkeplate av corean med corean på deler av vegg over benk. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri med quooker funksjon og avløpsrør av plast. Kokeplate, integrert komfyr, oppvaskmaskin, vinskap og kjøleskap med fryser med integrert mekanisk avtrekk i kokeplaten.	
Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran, elektronisk waterstopp funksjon under benk og komfyrvakt ved kokeplate.	
Merknader:	
9. Rom under terreng	
9.1 Underetasje	
TG 1	9.1.1 Veggenes og himlingens overflater
Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer. Rom under terreng er innredet senere enn byggeår. Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker. Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk. Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkontens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr. Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer. Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende. Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.	
Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen. Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.	
Merknader:	
TG 1	9.1.2 Gulvets overflate
Det er ikke påvist knirk i gulvene. Det er ikke påvist setninger. Det er ikke påvist sprekker i fuger Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter. Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.	
Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser.	
Merknader:	
TG 1	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne. Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.	
Det ble boret hull og målt fukt i bunnsvill i yttervegg mot terreng og det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier med ett vanninnhold på 10,7 vekt%	
Merknader:	
10. VVS	
TG 1	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2008/09

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran er plassert i krypkjeller og fungerer etter hensikten. Det er også montert en elektronisk stoppefunksjon til vann som er plassert i gang/entré.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Det er montert vegghengt toalett på bad i 1 etasje med synlig lekkasjesikring fra sisterne. Det er fremlagt FDV dokumentasjon på sisternen.

Merknader: Forventet levetid for vann og avløpsrør er 50 år

TG 2

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 150 liter, plassert på bad i 1 etasje med sluk i gulv.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygnngsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da beredren har passert halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen

10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2

10.5 Ventilasjon

©mstr.no

16/20

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

60

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2009

Det var sist inspisert i 2024

Det var rengjort i -

Anlegget ble sist fornyet i 2024

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad, men det savnes spalte for tilluft under dørblad til bad i underetasje.

Tilluft til boligen fra ventiler i vinduer, med unntak fra stue i underetasje. der vindu må åpnes.

TG2 vurderes da det ikke er spalte for tilluft til bad i underetasje og at det kun er vindu som kan åpnes i stue i underetasje.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2009

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i -

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på kjøkken med 17 kurser ihht oversikt. Overbelastningsvern på 50 Amp Overspenningsvern.

Det registreres et hull i dør til sikringsskapet, dette bør utbedres. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Det er fremlagt samvarserklæring for montering av elbil-lader i 2021.

Det er fremlagt samvarserklæring for flytting og montering av sikringsskap i 2022.

Det er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske arbeidene som er utført i 1 etasje.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for oppføring av det elektriske anlegget i tilbygg fra 2008, samt strøm til garasje.

Merknader:

©mstr.no

17/20

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

61

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest av boligen etter søknad om bruksendring og fasadeendring.
Tegningene samsvarer med boligen og det er ikke utført søknadspliktige endringer.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes da dreneringen har passert halvparten av sin forventede levetid.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da det er et sår i dør til soverom i 2 etasje.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes.
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da det er plassert vindu av tre i våtsonen over badekar og at det er et hull i flis mot yttervegg.
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv
	TG2 vurderes da fall på gulv ikke samsvarer med gjeldende krav og det er hulrom under enkelte fliser.
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon på membranen, membranen har passert halvparten av sin forventede levetid og at det ikke er synlig slukmansjett i sluk.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da beredren har passert halvparten av sin forventede levetid.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes da det ikke er spalte for tilluft til bad i underetasje og at det kun er vindu som kan åpnes i stue i underetasje.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Terrengforhold
	TG3 vurderes da terreng under terrasse har fall inn mot konstruksjonen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Jessheim

Oppdragsnr.

1208240149

Selger 1 navn

Espen Eilertsen

Gateadresse

Bjørnsrudgutua 5

Poststed

DAL

Postnr

2072

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalennr.

30795136

Document reference: 1208240149

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
	Svar	
	Beskrivelse	Nytt bad i 1 etasje
	Arbeid utført av	Er tømrermester og har bygget nytt bad selv. Fliser og membran er utført av Eidsvoll Flis As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt bad i 1 etasje

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har sendt ut nabovarsel og søknad sendes så snart tidsfristen for varslng fra naboer er utløpt

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye vann og avløpsrør til bad og kjøkken i 1 etasje

Arbeid utført av

Eka rør AS

Filer

[01_Sjekkliste_Serviceoppdrag.pdf_1.pdf](#) [03_Sjekkliste_1g.opplegg.pdf](#) [01_Sjekkliste_Serviceoppdrag.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Trekker noe vann inn i garasje når snøen smelter og ved mye regn

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har hatt noe maur på bad i underetasje i 2023. Har lagt ut gift og ikke sett maur etter dette

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt el anlegg i 1 etasje og montering av Elbil lader i garasje

Arbeid utført av

Mer Elektro AS og Caverion

Filer

[5S Samsvarserklæring_merelektro.pdf](#)

Teknisk Dokumentasjon Samsvarserklæring 29.09.2021 Bjørnsrudgutua 5 Dal (ID 1110273).pdf

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El bil lader i garasje

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny terrasse. Byttet vinduer i 1 etasje og ny vindsperre og kledning i 1 etasje. Ny garasje 2021

Arbeid utført av

Er tømmermester og har utført dette selv

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har revet et bad for å utvide kjøkken, samt laget et nytt bad i tidligere gang/entre og del av stue.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt er byggesøkt og det foreligger ferdigattest

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har montert trekkerør for strøm fra bolig til garasje selv og røret ligger ikke langt nok under terreng ihht til krav. Det kommer noe vann inn i garasjen på våren etter at snøen smelter. Dreneringen rundt garasje bør utbedres.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



Eidsvoll kommune

Seksjon for byggesak og oppmåling

Deres ref: 2008/1571/GOP
Vår ref.: 01.02.2010
Dato: 01.02.2010
Saksbehandler: Gunnar Opsahl

Per Kristiansen
Ovarennet 59
2072 DAL

Gbnr. 93/ 83 - Ferdigattest

Etter Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 1.

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:			
Per Johan Kristiansen Ovarennet 59, 2072 Dal	Kay Bøhler Bjørnsrudgutua 5, 2072 Dal			
Eiendom/ Byggested:	Gårdsnr:	Bruksnr:	Festenr:	Seksjonsnr:
Bjørnsrudgutua 5, 2072 Dal	93	83		
Søknadsdato:	Tiltakets art:		Byggets art:	
15.04.08	Tilbygg		Bolig	

Behandling/ Vedtak:	Dato:	Saksnr:
Hovedutvalg for Teknisk	16.05.08	2008/1571

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl. § 93).

Merknader:

Eidsvoll,01.02.10

Avd. ing. Gunnar Opsahl

Kopi sendt til: Kay Bøhler, Bjørnsrudgutua 5, 2072 Dal

Avsenderadresse.: Rådhusgata 1 2080 Eidsvoll Telefon: 66107000 Telefaks: 66107001 E-post: post@eidsvoll.kommune.no	Besøksadresse.: Rådhusgata 1 Dir.telefon.: 66107155 Telefaks: 66107131 Etatens/avdelingens e-post: teknisk@eidsvoll.kommune.no	Bankkonto: 1637.07.06313 7855.05.02371 (skatt) Org.nr.: 964 950 113 Internettadr.: www.eidsvoll.kommune.no	IBAN: NO3916370706313 NO2178550502371	BIC-adr.: DNBAOKK DNBAOKK
--	---	---	--	--



EIDSVOLL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Vår dato 16.12.93 Vår ref. 93/003645/005/HS Ark.gr. PGB93/83
Deres dato Deres ref. S L42

DIREKTE TELEFONNR. TIL TEKNISK ETAT: 63 96 11 50

Rune Nyborg
Bjørnsrudvegen
2072 DAL

Saksbehandler: Atle Majercsik

MINDRE BYGGEARBEID PÅ BOLIGEIENDOM SOM ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86 A
IKKE KREVER BYGGETILLATELSE. JFR. BYGGEFORSKRIFT KAP. 15.

Det er den 10.11.93 mottatt melding om at det på eiendommen gnr. 93. bnr. 83,
skal utføres følgende byggearbeid:

Tilbygg, bolg. BRA: k -19.5 m²
01-22 m²

Byggearbeidet kan igangsettes.

De er ansvarlig for at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningslov, bygge
forskrift eller annen lovgivning, eller reguleringsplan. Avkjøringsforhold må
ikke endres.

EN GJØR SÆRLIG OPPMERKSOM PÅ AT ENDRINGER AV MELDTE OG GODKJENTE
BYGGEPLANER IKKE MÅ FORETAS UTEN AT DETTE ER GODKJENT AV BYGNINGSKONTROLLEN.

Dersom De er usikker på hvilke krav som gjelder kan De kontakte saksbehandler
for veiledning.

Merknader:

1. Gebyr skal betales. Faktura ettersendes.
2. Bygningskontoret skal ha melding før arbeidet startes, og likeledes når
arbeidet er ferdig.

Oluf Falck-Ytter
Oluf Falck-Ytter
Bygnings- og reguleringssjef

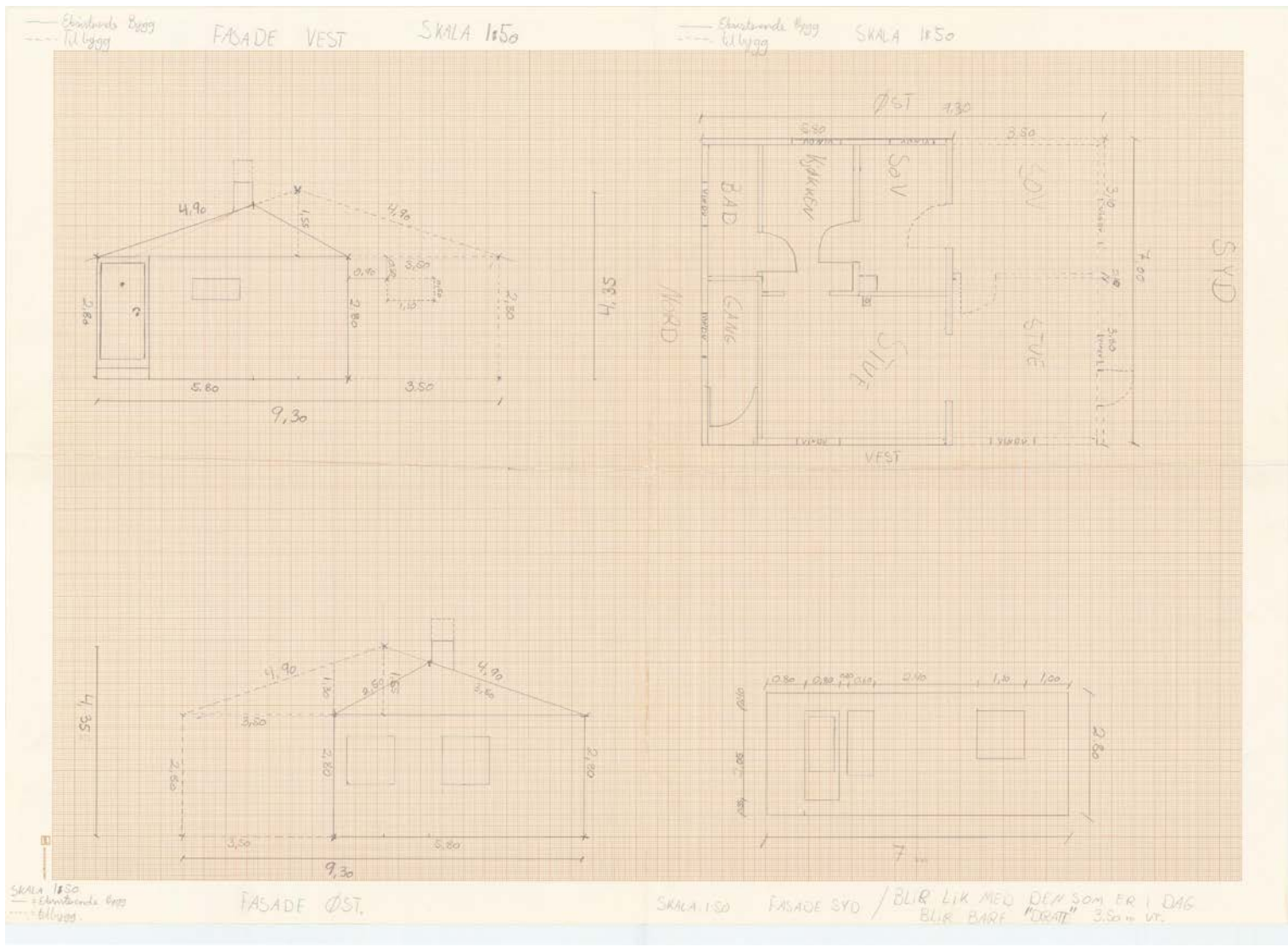
Igangsett 28/1-94

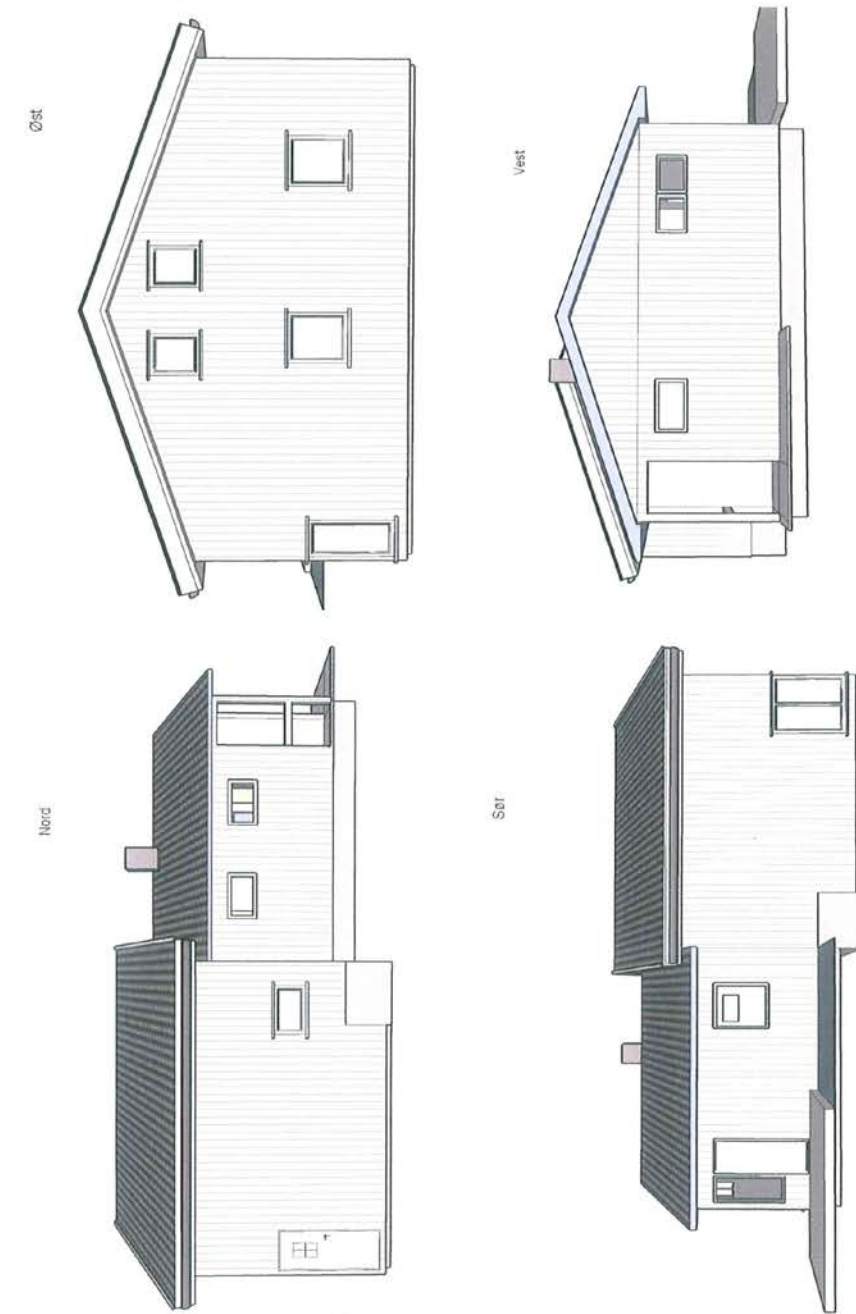
Kopi: Erik Jernberg
2120 Sagstua

Kommuneingeniøren

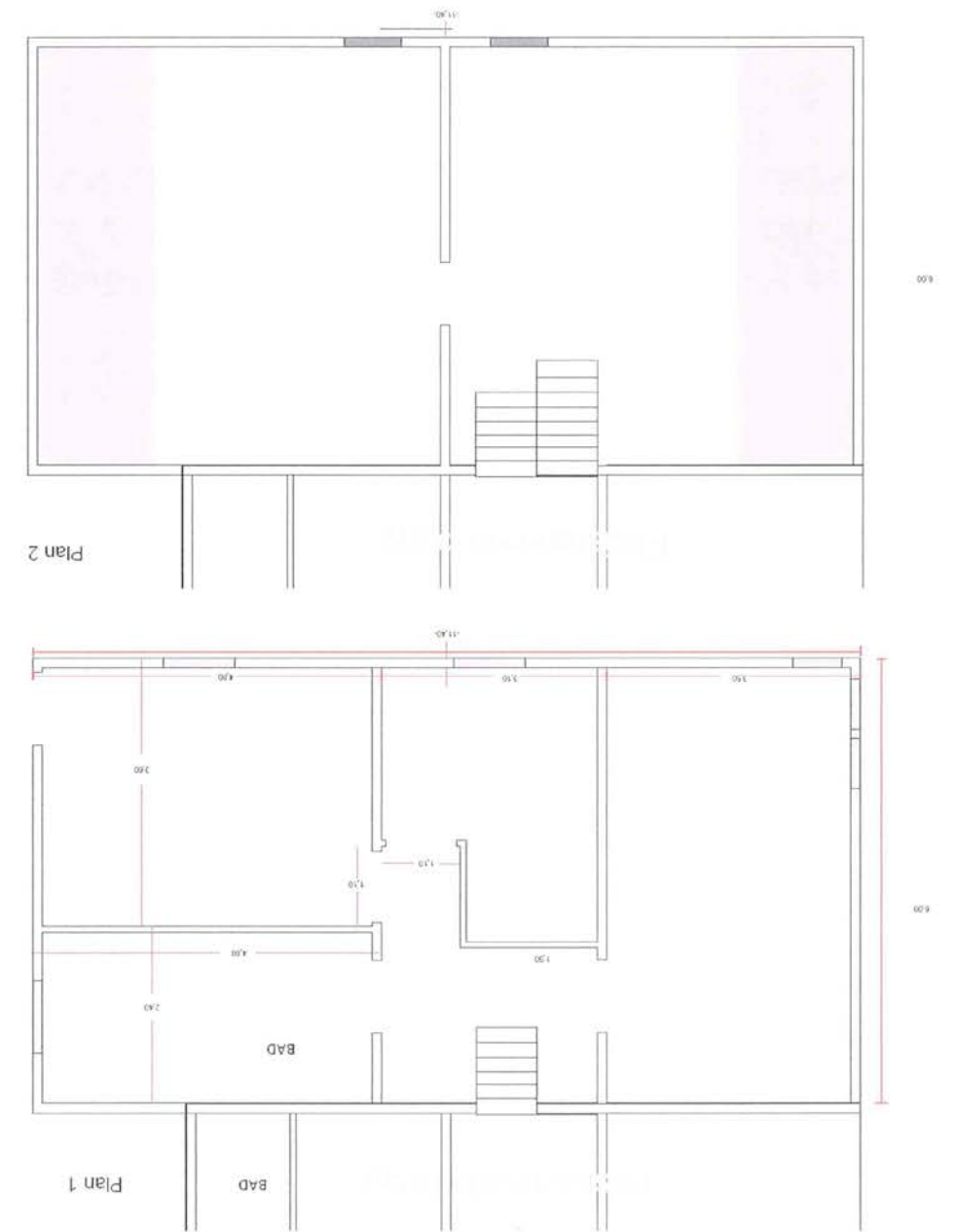
Postadresse 2080 Eidsvoll
Telefon 63 96 11 00
Telefax 63 96 42 41
Bankgiro 16370706313
Postgiro 5 34 57 07
1 20 23 73 (skatt)

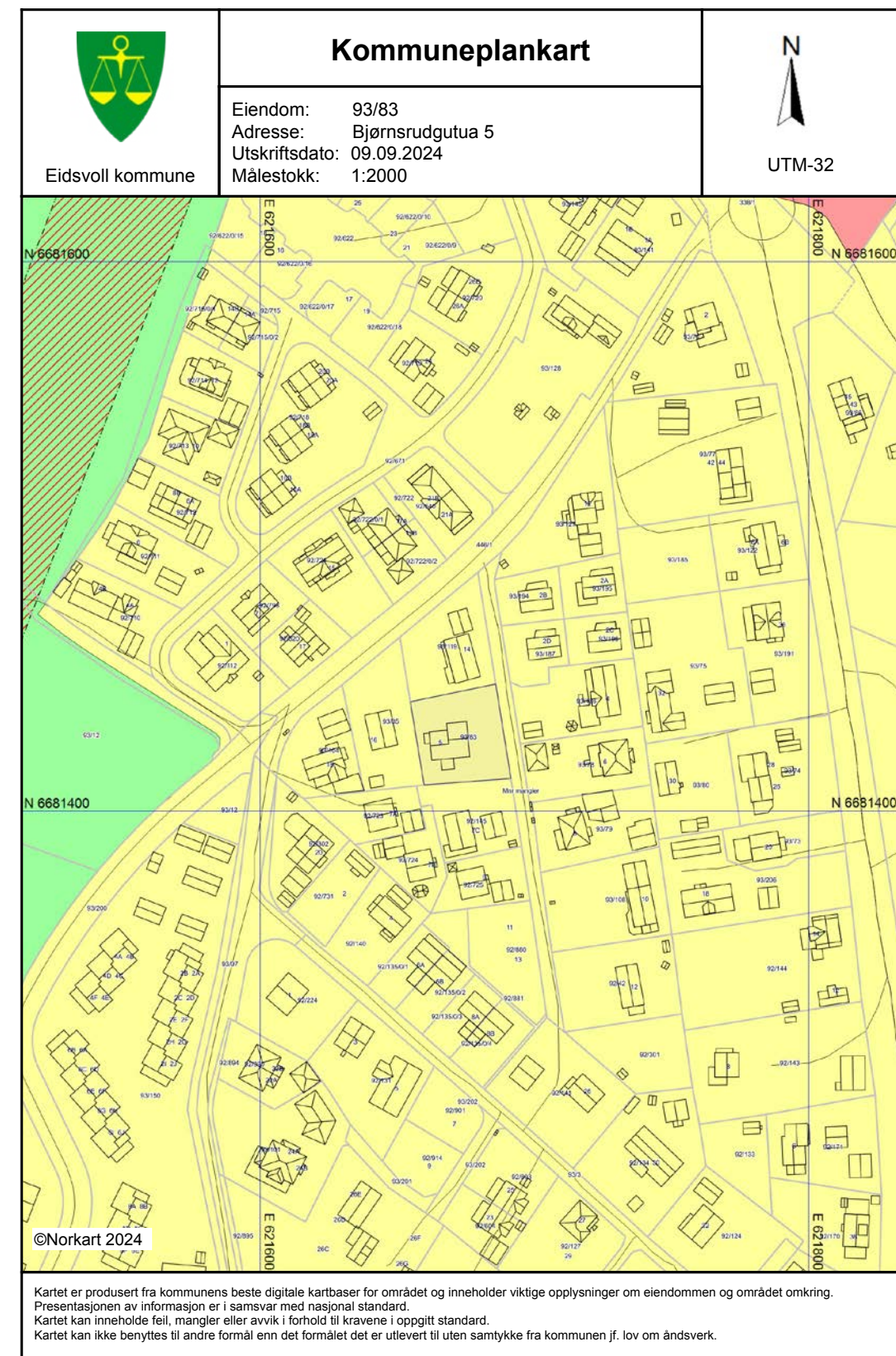
Eidsvoll har ikke bare en viktig plass i landets historie. Kommunen er også sentralt plas-
sert på kartet, med en knapp times reisevei til Oslo og gode kommunikasjoner til inn- og
utland. Vi er i dag nær 17000 eidsvollinger, men har plass til langt flere. Her er rikelig med
tomter og næringsarealer, samt gode rekreasjonsmuligheter.





1-7





Ann Kristin Hoset



Stilling

Eiendomsmegler MNEF

Mobil

980 85 692

Mail

ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning

BI Norwegian Business School

Kontor

Aktiv Eiendomsmegling
Jessheim

Antall år i bransjen

16

Områdeerfaring

Øvre Romerike

Boligtyper

Eneboliger, leiligheter, prosjekt,
tomter, fritidsboliger, m.m.

Jeg er opptatt av å ha fornøyde kunder. Det er alltid målet mitt. Jeg kommer til å være tett på deg som kunde og jobbe sammen med deg for å oppnå best mulig pris for boligen din

Best resultat for kunden – hver gang

Jeg vil gjennom Aktiv Eiendomsmegling jobbe for at du skal få høyest mulig pris ved at:

- du benytter deg av et meglerfirma som i flere år har blitt kåret til å ha de mest fornøyde kundene.

- vi har profesjonelle fotografer (bilder er alfa omega i en salgsprosess).

- flotte annonser og prospekt.

- du får lokalkjent megler (kan selge inn området godt - vi skal jo ikke bare selge boligene).

- erfaren megler som selger mye i området og har mange interessenter å vinkle over til din bolig, samt god erfaring i annonsering og budrunder.

- vi sitter sammen med Aurskog Sparebank som kan bidra med finansiering til dine interessenter og igjen til flere budgivere og høyere pris for boligen din (mange går på visning uten å ha ordnet med finansiering først - 1 ekstra budgiver kan være kr 100-200.000 ekstra til deg).

- vindusutstilling/monitor sentralt på Jessheim.

- Blink annonsepakke – digital annonsepakke vi har i samarbeid med Finn.no.

Som selger gjennom Aktiv vil vi også tilby dine interessenter verddivurdering for at de skal kunne få finansieringsbevis for kjøp av din bolig.

aktiv.
Tar deg videre



I Aurskog Sparebank har vi hjerte for kundene, det lokale næringslivet og gode lokalsamfunn.

Hos Petter, Torill, Wenche, Laila, Mari, Kristin, Kim, Lars Roar og Tormod får du personlig og god rådgivning tilpasset ditt behov og din økonomi.

Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg som kunde.

Velkommen til en hyggelig prat i Trondheimsvegen 84 på Jessheim.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Notater



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor, 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100
• 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.

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

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

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
- bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bjørnsrudgutua 5
2072 DAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Saksbehandler: Ann Kristin Hoset

Oppdragsnummer:

Telefon: 980 85 692
E-post: ann.kristin.hoset@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: _____

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

aktiv.
Tar deg videre