



aktiv.

Nygårdsjordet 32, 2022 GJERDRUM

Eldre enebolig på sjarmerende tomt i vakre omgivelser sentralt i Gjerdrum kommune - Stort potensiale - Bør ses!



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 28, 2070 Råholt. TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 400 000,-

Omkostn.: Kr 79 140,-

Total ink omk.: Kr 2 479 140,-

Selger: Svein Nygård

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1957

BRA-i/BRA Total: 51/51 m²

Tomtstr.: 1025.9 m²

Soverom: 1

Antall rom: 2

Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 489

Oppdragsnr.: 1206240035

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/Vibeke Voksøy har gleden av å presentere Nygårdsjordet 32! En eldre enebolig med en flott, sjarmerende tomt i naturskjønne omgivelser i hjertet av Gjerdrum kommune. Tomten har stort potensiale og gode muligheter. Bygningsmassen er av eldre karakter, og huset har i seg selv lite verdi, så her har du en gyllen mulighet til å utnytte tomten etter eget ønske!

Eiendommen er omgitt av vakre jorder og skogsområder, perfekt for friluftsliv året rundt. Området er familievennlig med nærhet til barnehager, skoler og dagligvarebutikker. Gode kollektivmuligheter med hyppige bussforbindelser og kort avstand til togstasjon gjør pendling til Oslo enkelt og effektivt. Et ypperlig område for deg som vil bo sentralt, omringet av vakre naturområder.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	14
Nabolagsprofil	27
Egenerklæring	57
Budskjema	70

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA totalt: 51 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 13 m² Bod (vaskerom).

1. etasje

BRA-i: 38 m² Entré/gang, kjøkken, stue, bad, soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m² Entréveranda.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1025.9 m²

Tomtebeskrivelse

Flat tomt med gruset ankomstområde. Opparbeidet gressplen med beplanting.

Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk til i Gjerdrum kommune, midt i hjertet av Viken fylke.

Området kombinerer naturskjønnhet med praktisk nærhet til både urbane og landlige bekvemmeligheter. Det er tillegg kort vei til Oslo Lufthavn.

Boligområde er barnevennlig og trygt, perfekt for familier. Det er kort vei til flere barnehager og skoler, som gir en enkel hverdag for barnefamilier. Nærheten til Gjerdrum sentrum gir enkel tilgang til dagligvarebutikker, apotek, og andre nødvendige servicetilbud. I tillegg er det et godt utvalg av fritidsaktiviteter og idrettsanlegg i

nærområdet. For ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Kløfta, Lillestrøm og Jessheim.

Eiendommen er omringet av vakre landskap med åpne jorder og frodige skogsområder som innbyr til rekreasjon og friluftsliv. Nærområdet byr på en rekke turstier og sykkelruter for både korte og lengre turer. Om vinteren kan man benytte seg av velpreparerte skiløyper som snor seg gjennom det vakre vinterlandskapet. I tillegg finnes det flere fine fiskevann og innsjøer i nærheten, som gir muligheter for både bading, fiske og kanopadling.

Området er også godt egnet for deg som pendler. Det tar omtrent 30 minutter med bil til Oslo sentrum og 20 minutter til Lillestrøm, noe som gjør pendling praktisk og enkelt. Offentlig transport er også lett tilgjengelig, med hyppige bussforbindelser til både Oslo og omkringliggende områder. Kort vei til Kløfta stasjon, med hyppige togavganger i retning Jessheim/Oslo. Det er i tillegg kun 25 minutter med bil til Oslo Lufthavn. Et perfekt område for deg som ønsker en rolig og naturskjønn beliggenhet, med samtidig nærhet til urbane fasiliteter!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Grønlund barnehage - 9 minutters gangavstand

Espira Brådalsfjellet barnehage - 13 minutters gangavstand

Gjerdrum friluftsbarnhage - 14 minutters gangavstand

Veståsen skole - 17 minutters gangavstand

Gjerdrum ungdomsskole - 26 minutters gangavstand

Lillestrøm videregående skole - 21 minutter med bil

Offentlig kommunikasjon

Grønlund bussholdeplass - 3 minutters gangavstand

Kløfta stasjon - 12 minutter med bil

Oslo Lufthavn Gardermoen - 24 minutter med bil

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig oppført ca. 1976. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se egenerklærings skjema vedlagt i salgsoppgave.

Innhold

Kjelleretasje: Bod (vaskerom)

1. Etasje: Entré/gang, kjøkken, stue, soverom, bad og lagringsbod.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Grunn og fundamenter: Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- Grunn og fundamenter: Terrengforhold
- Yttervegger
- Tak: Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- Tak: Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
- Loft: Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Våtrom: Bad: Overflate vegger og himling
- Kjøkken
- Rom under terreng: Bod (vaskerom): Veggens og himlingens overflater
- Rom under terreng: Bod (vaskerom): Gulvets overflate
- Rom under terreng: Bod (vaskerom): Fuktmåling og ventilasjon
- VVS: Ventilasjon
- Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Forhold som har fått TG3:

- Vinduer og ytterdører
- Balkonger, verandaer og lignende
- Våtrom: Bad: Overflate gulv
- Våtrom: Bad: Membran, tettesjiktet og sluk

Se eierskifterapport vedlagt i salgsoppgave for nærmere beskrivelser.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Hjemmelshaver opplyser om:

Nye fliser på bad i 2008.

Ny knotteplast med dreneringsrør i 2004.

Malt utvendig i 2022.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper tegner eget abonnement.

Parkering

Oppstillingsplasser på tomten.

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring.

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av panelovner og peisovn i gang.

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 400 000

Kommunale avgifter

Kr 13 964

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Det oppgitte beløp er beregnet prognose for inneværende år.

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt i Gjerdrum kommune.

Formuesverdi primær

Kr 555 647

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 111 458

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Vannavgift år

2024

Info vannavgift

Vil variere etter forbruk.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 489 i Gjerdrum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3230/46/489:

06.08.1991 - Dokumentnr: 9985 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3230 Gnr:46 Bnr:18

01.01.2020 - Dokumentnr: 1636016 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0234 Gnr:46 Bnr:489

01.01.2024 - Dokumentnr: 194785 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3032 Gnr:46 Bnr:489

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningsmassen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har offentlig vann og avløp.

Eiendommen ligger til privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen er regulert til reguleringsplan for "Detaljregulering for Kulsrud - B4".

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

60 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 400 000,00))

79 140,- (Omkostninger totalt)

2 479 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 79 140

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og

Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag på kr 50 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 500,- for tinglysning av pantedokument med urådighet. Alle beløp er inkl. mva.

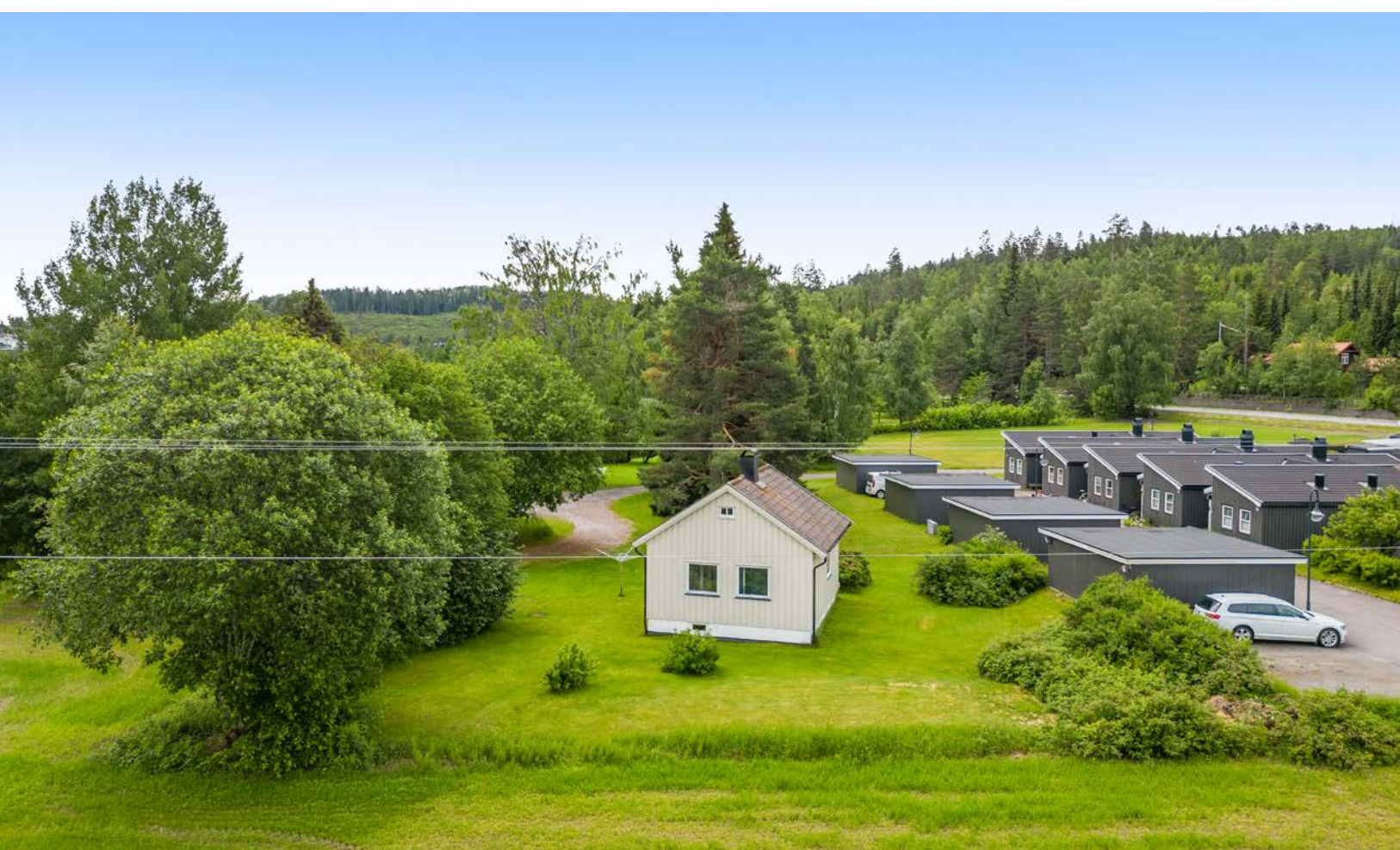
Oppdragsansvarlig

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF / Partner
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 28
2070 Råholt
Tlf: 639 30 000

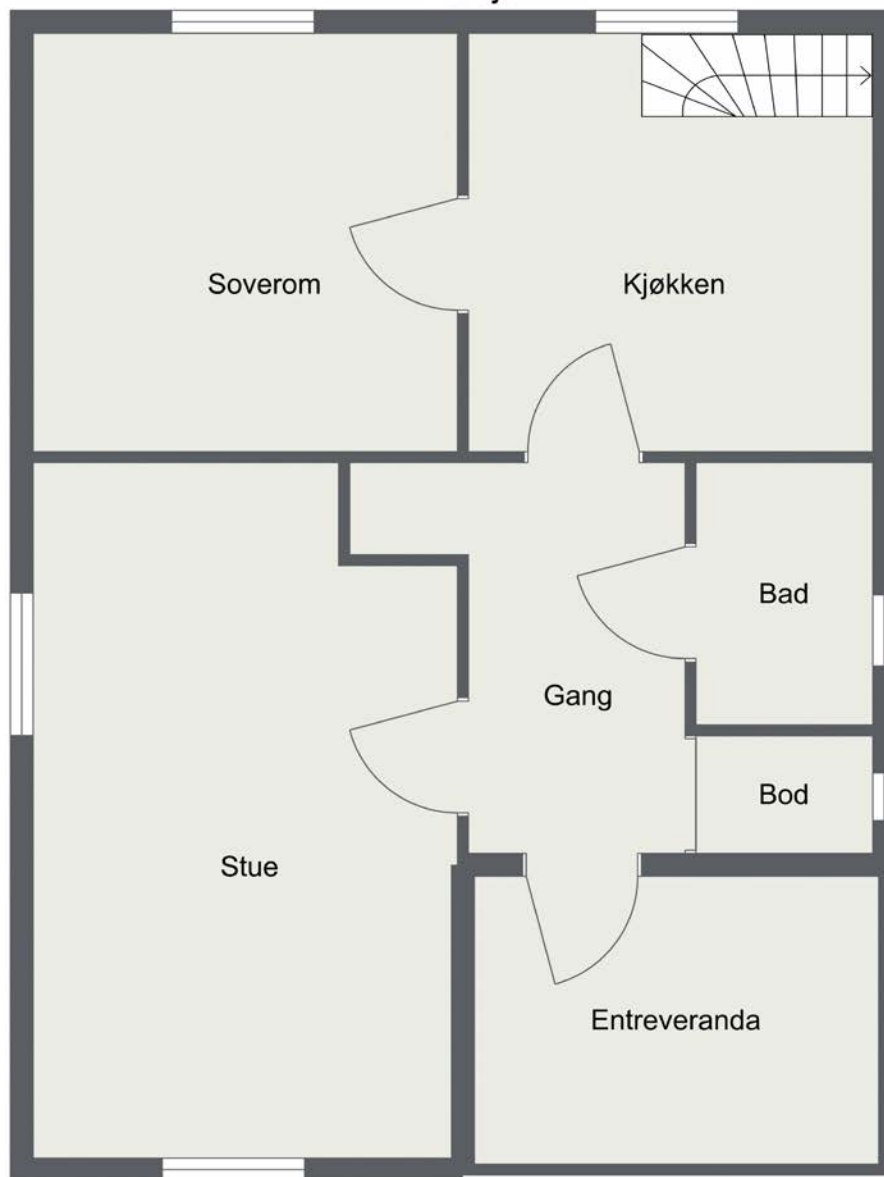
Salgsoppgavedato

22.06.2024



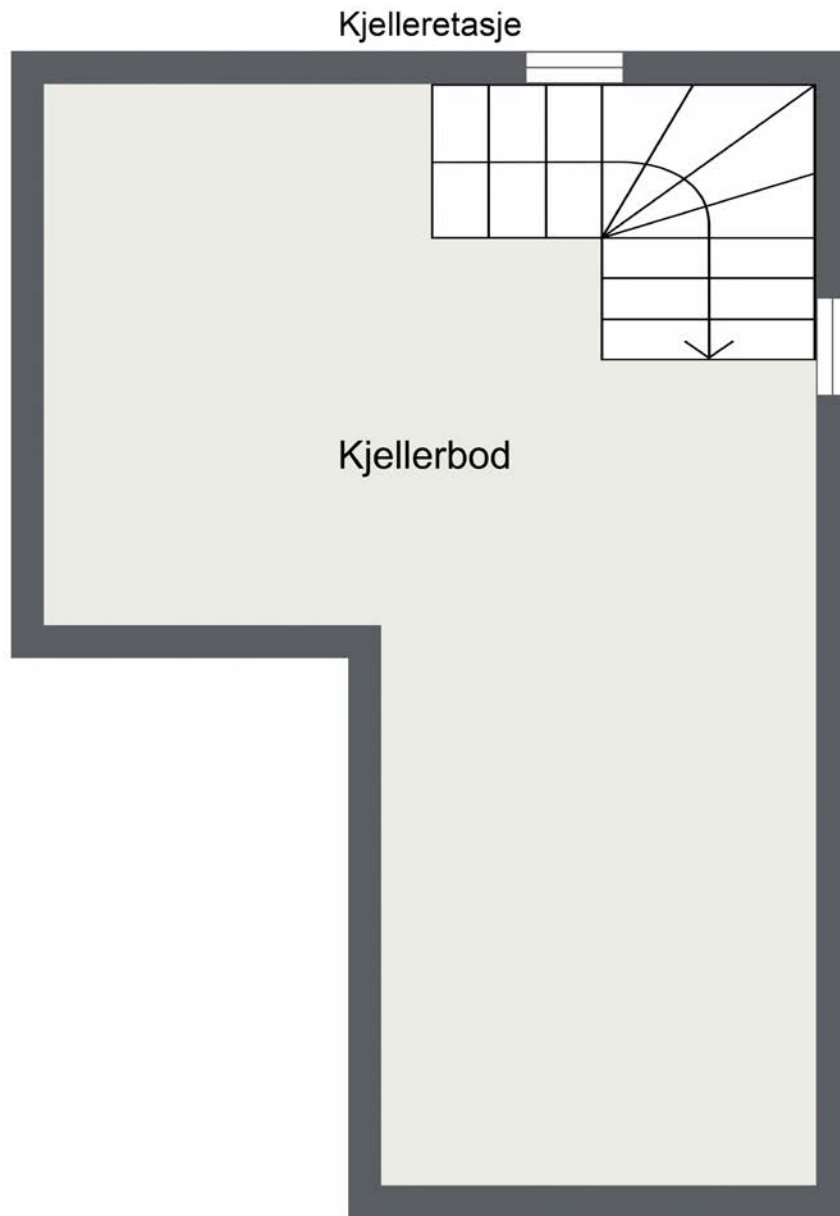


1. Etasje



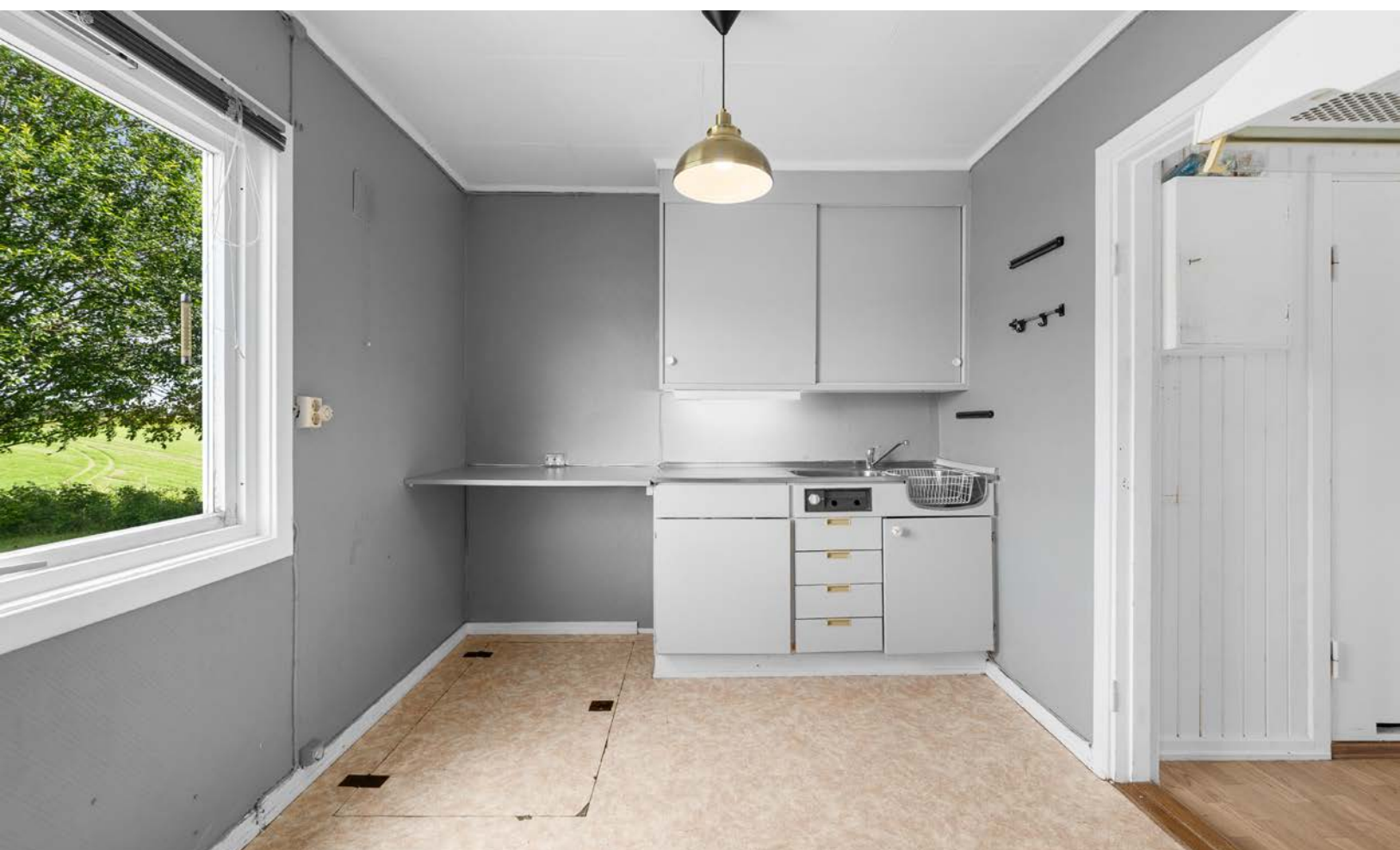
Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

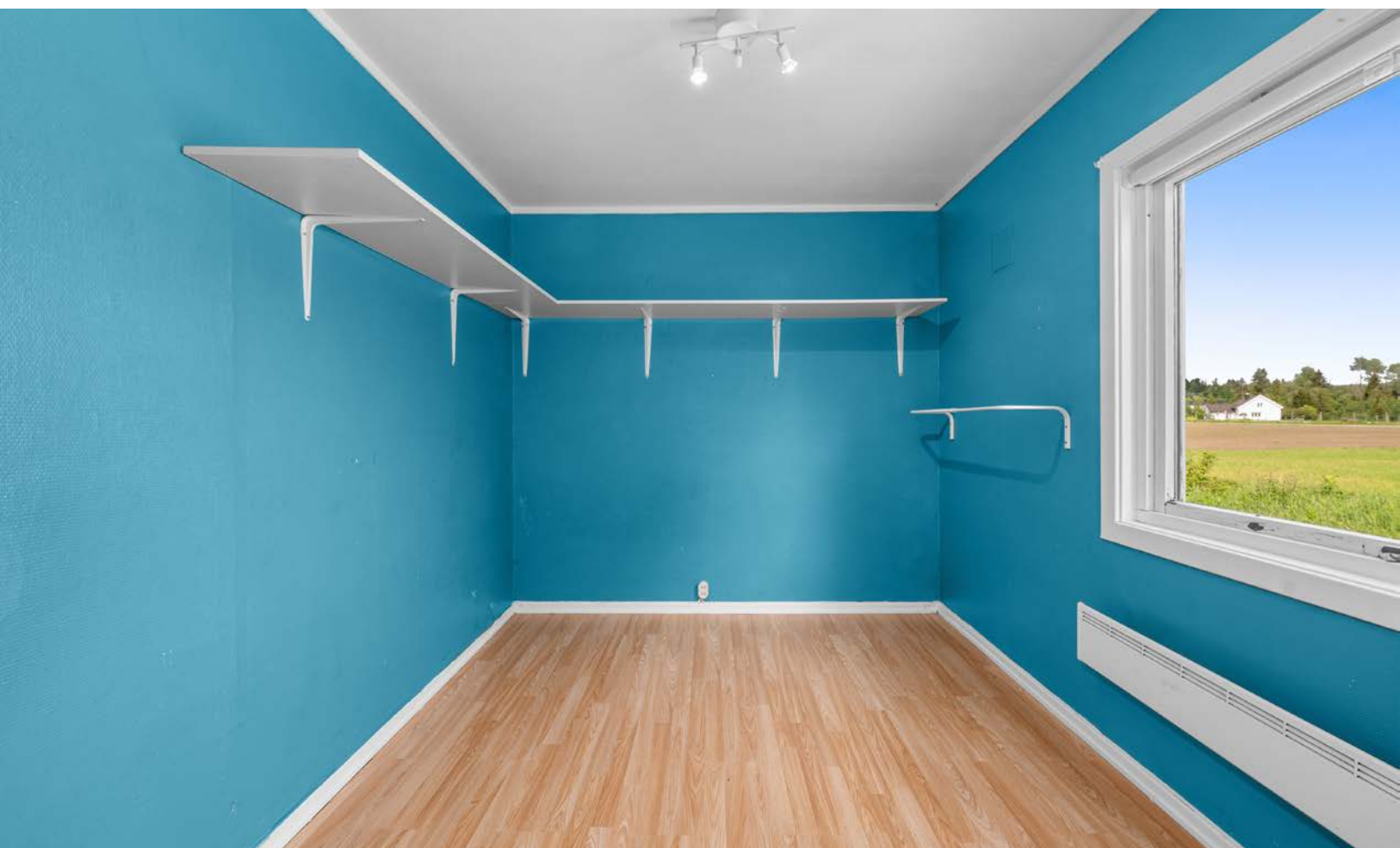


Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

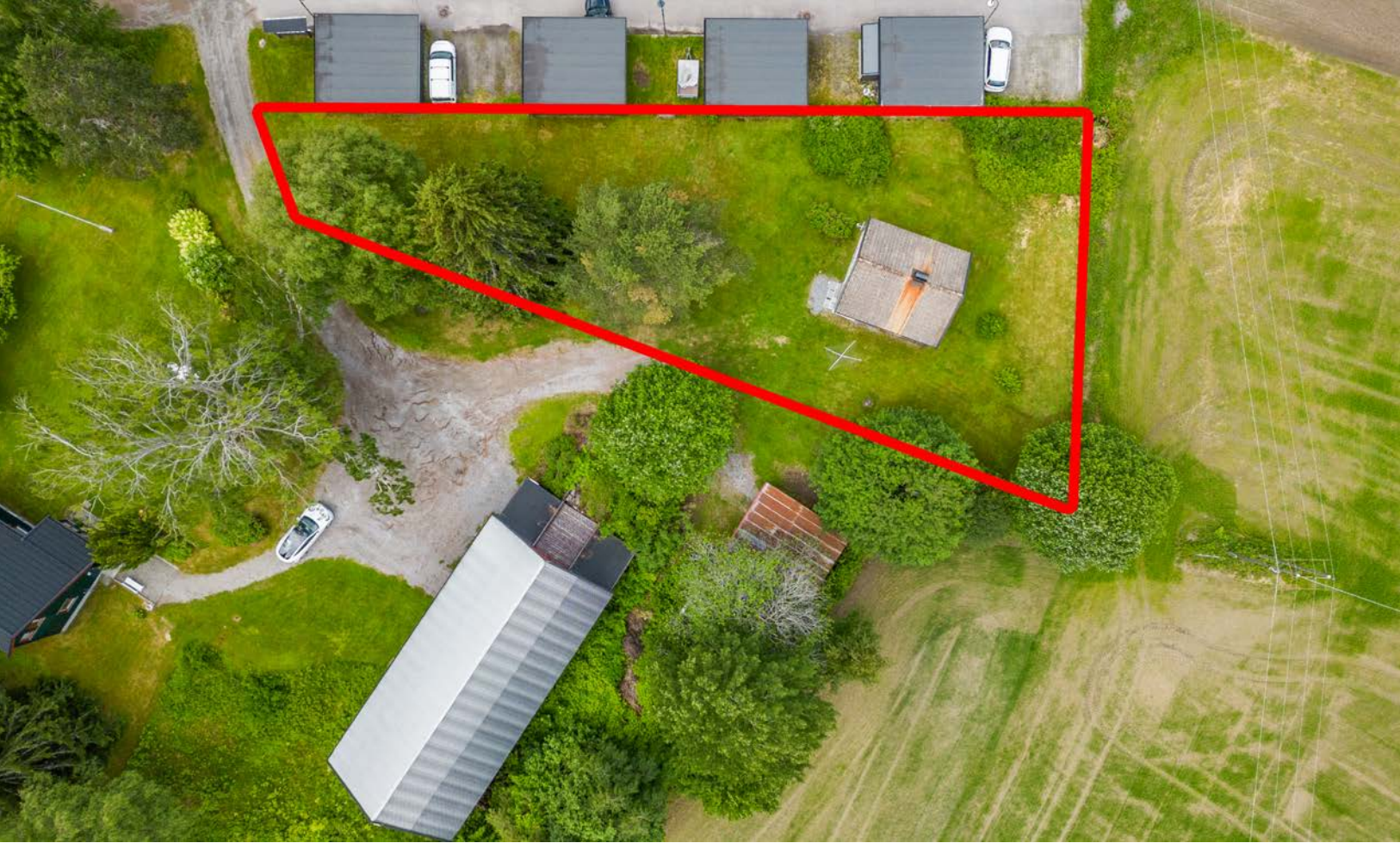


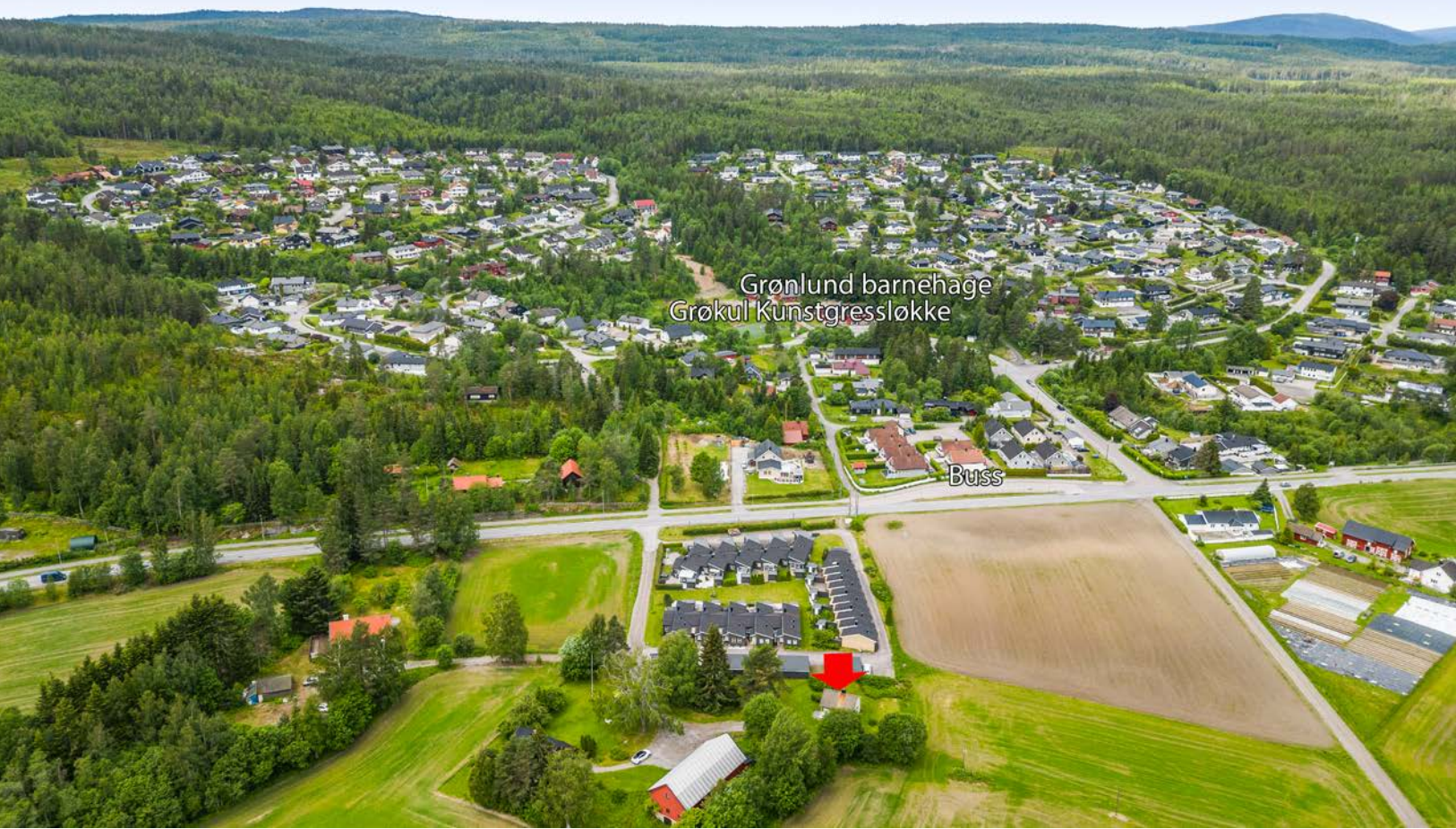






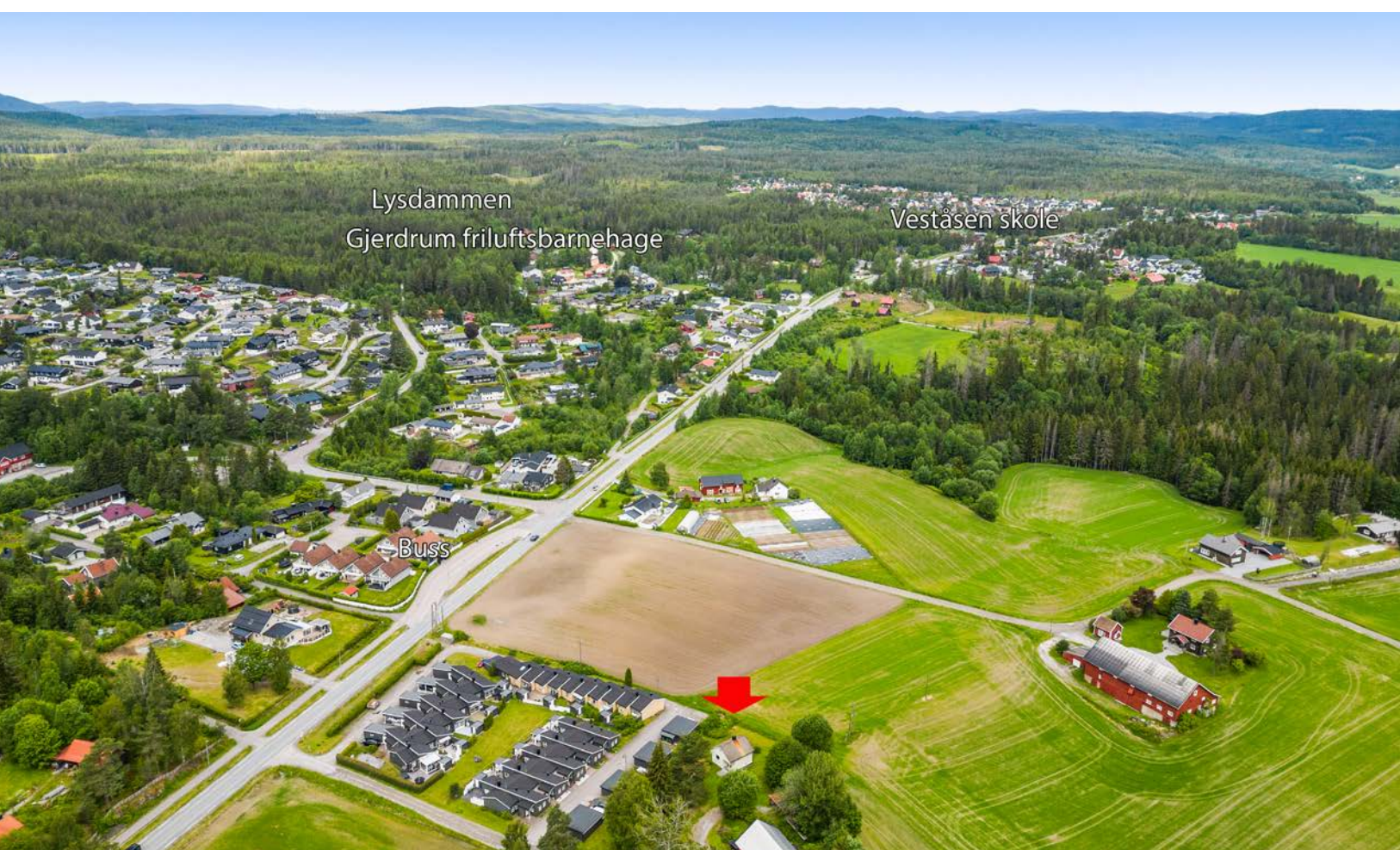






Grønlund barnehage
Grøkul Kunstgressløkke

Buss



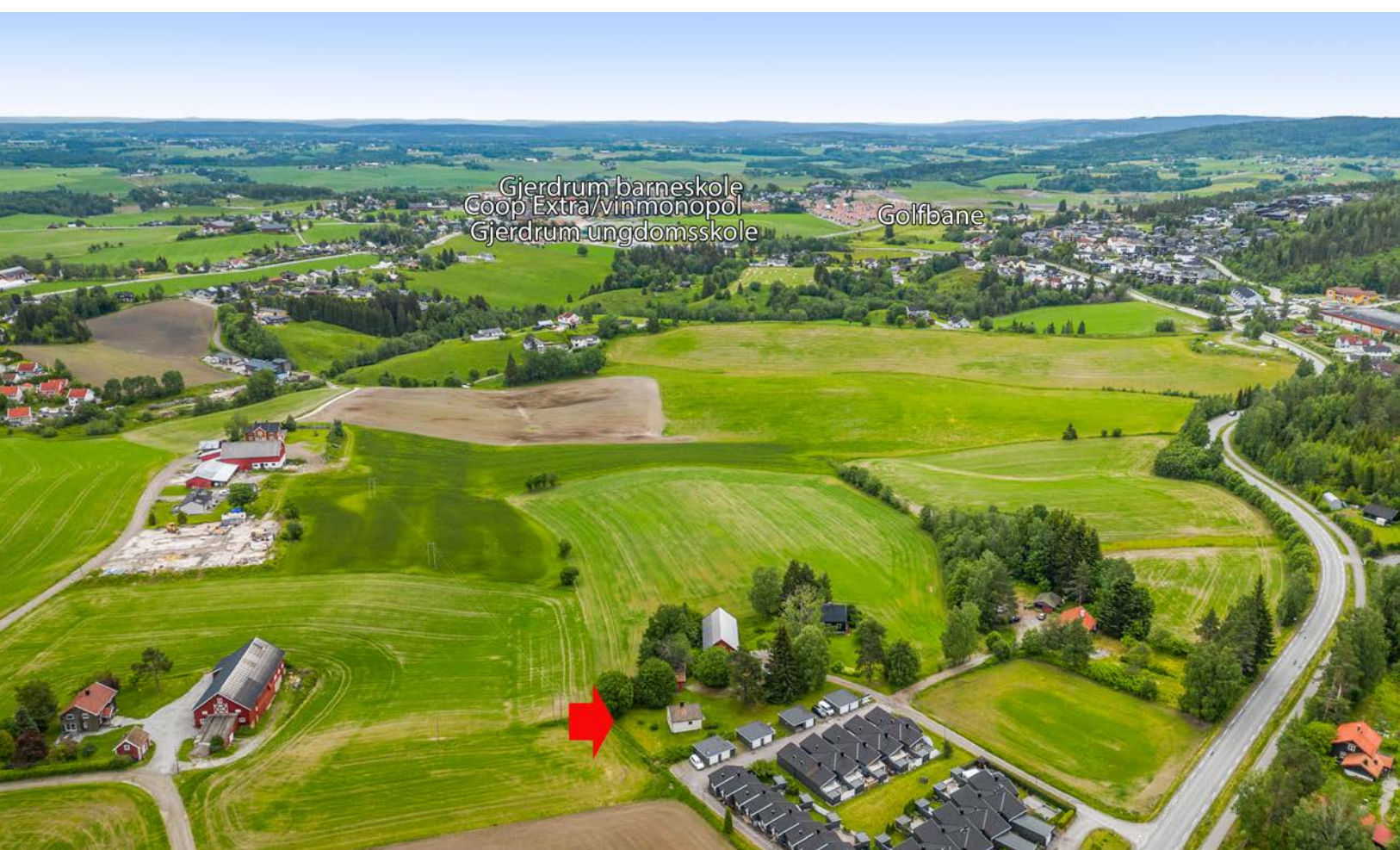
Lysdammen
Gjerdrum friluftsbarnhage

Veståsen skole

Buss



Gjerdrum barneskole
Coop Extra/vinmonopol
Gjerdrum ungdomsskole



Gjerdrum barneskole
Coop Extra/vinmonopol
Gjerdrum ungdomsskole
Golfbane

Vedlegg

Nabolagsprofil

Nygårdsjordet 32 - Nabolaget Grønlund/Kulsrud - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Grønlund Linje 400, 400E	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Kløfta stasjon Linje R13, R13x	12 min 🚗 9.2 km
✈ Oslo Gardermoen	24 min 🚗

Skoler

Veståsen skole (1-7 kl.) 293 elever, 15 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.) 285 elever, 12 klasser	26 min 🚶 1.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	21 min 🚗 15.3 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	22 min 🚗 16.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

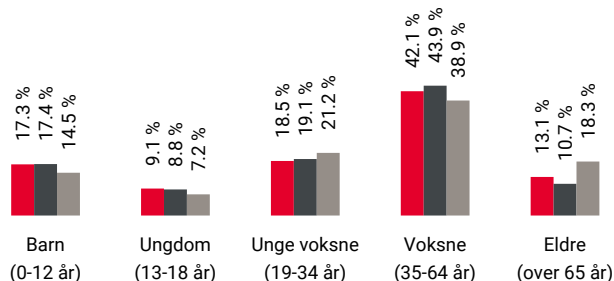
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønlund/Kulsrud	1 480	577
Grønlund	2 757	1 059
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grønlund barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 🚶 0.6 km
Espira Brådalsfjellet barnehage (0-5 år) 113 barn	13 min 🚶 1 km
Gjerdrum friluftsbarnhage (0-5 år) 32 barn	14 min 🚶 1.1 km


Dagligvare


Bunnpris Gjerdrum Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 🚗 2.3 km
Coop Extra Gjerdrum	4 min 🚗




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


Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Buss


 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100



 Gateparkering
Lett 93/100


 Støynivået
Lite støynivå 89/100

Sport

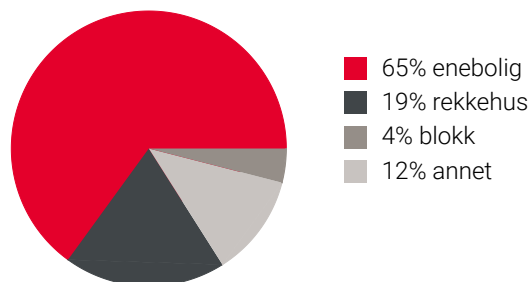
 Grøkul Kunstgressløkke 8 min 
Fotball 0.6 km

 Veståsen skole 17 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.3 km

 Gjerdrum Fysioterapi og Trening 4 min 

 SPREK Gjerdrum 4 min 

Boligmasse

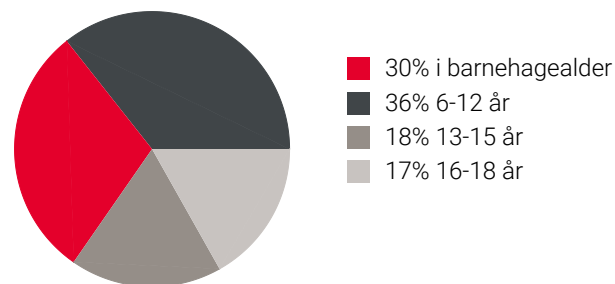


Varer/Tjenester

 Romerikssenteret 12 min 

 Boots apotek Gjerdrum 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

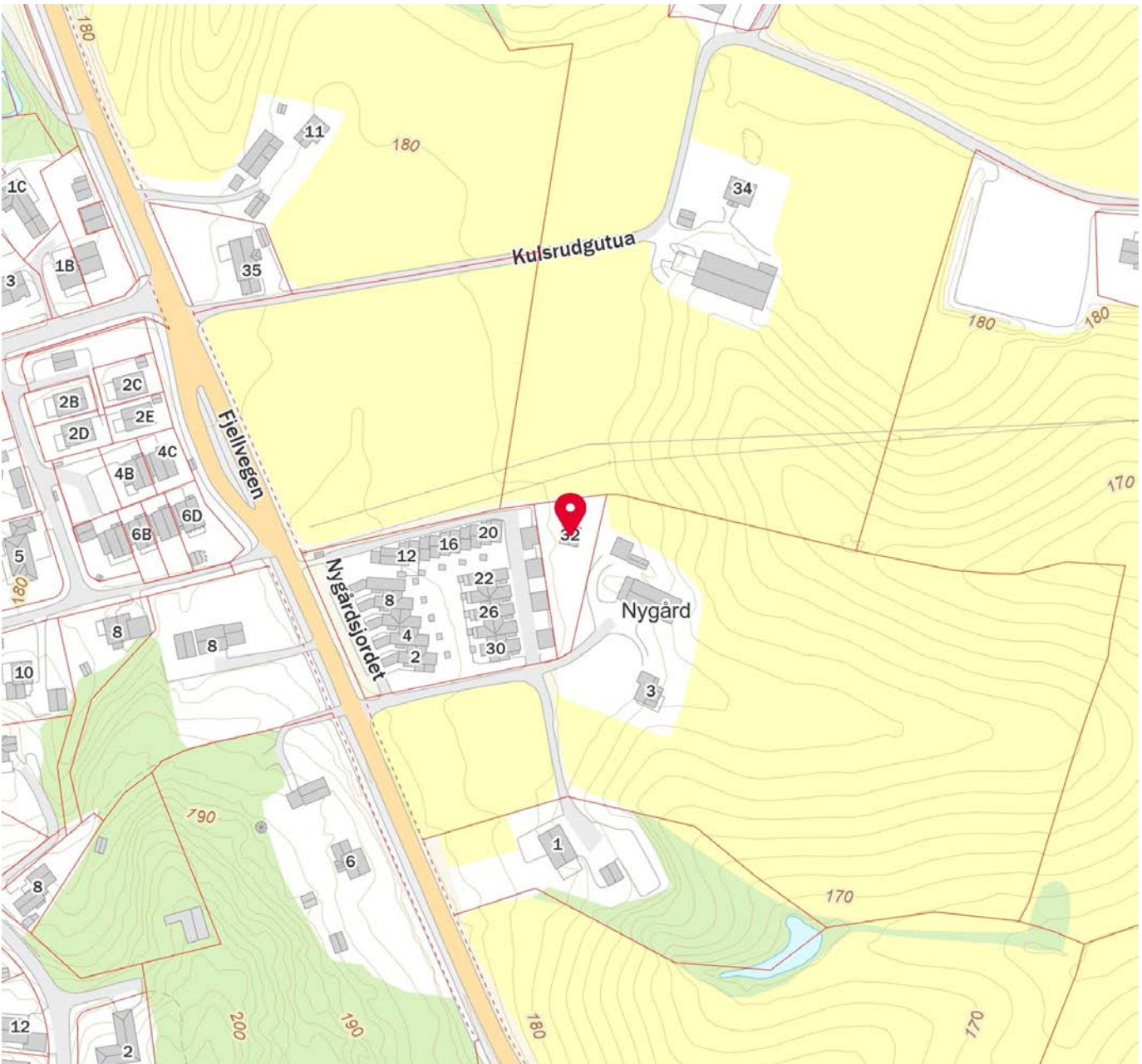
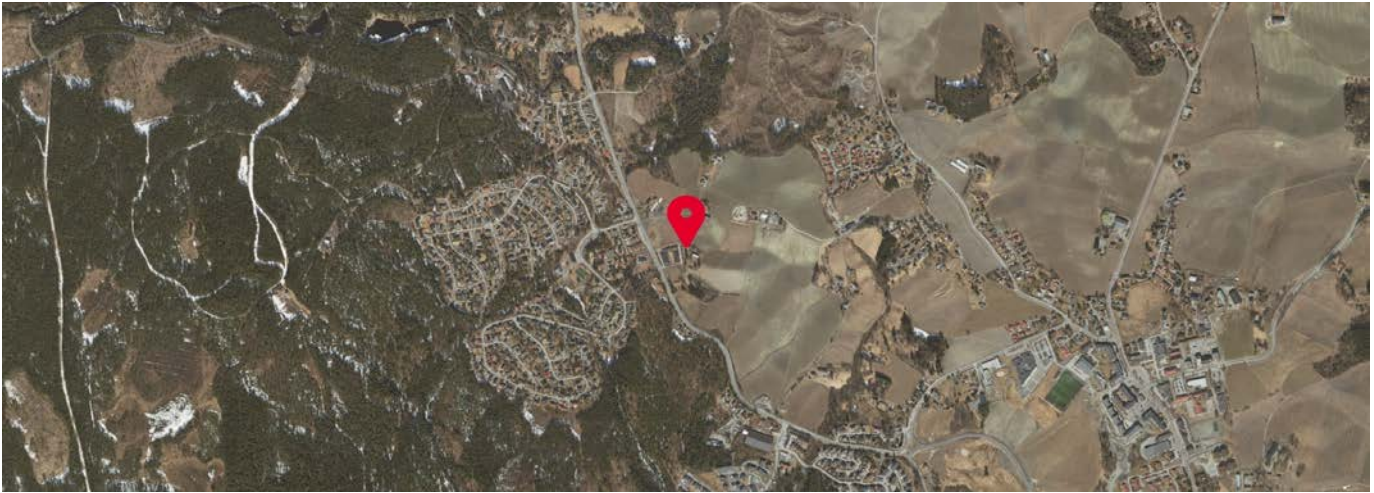


0% 43%

 Grønland/Kulsrud
 Grønland
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Enebolig
Nygårdsjordet 32
2022 Gjerdrum



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 28/06/2024

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.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.

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 gjennomsnittlige 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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:46, Bnr: 489
Hjemmelshaver:	Svein Nygård
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 025,9 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	LNFR Id KP 2012 - 2024
Offentl. avg. pr. år:	Kr 9 331,84 i 2023
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1957

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

11.06.2024

Oppholdsvær og 16 plussgrader.
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen og byggeår.
Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.
Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Det er en nedgravd septiktank på eiendommen, den er ikke inspisert eller satt tilstandgrad på.

Hjemmelshaver/eier ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Svein Nygård

Tilstede under befaringen:

Svein Nygård

Fuktmåler benyttet:

MMS2 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Flat tomt med gruset ankomstområdet. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført 1957. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen holder en ok standard med noe fuktproblem i kjelleretasje, bad har behov for strakstiltak grunnet alder og tilstand. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Førørig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av panelovner og peisovn i gang.

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 11.06.2024.
Egenerklæringsskjema 19.06.2024.
Megler (meglerpakken) 19.06.2024.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Kjellervegger: Malt mur.
Kjellertak/himlinger: Malte trepanel.
Kjellergulv: Malt betong.

1.etasje vegger: Malte plater, malt mur, fliser og malt strie.
1.etasje tak/himlinger: Malte plater.
1.etasjer gulv: Laminat og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entre/gang, bod, stue og soverom:

Vegger, tak/himlinger og gulv har alder og bruksslitasje som må forventes utifra bruk og alder. TG2

Trapp ned til kjelleretasjen har aldersslitasje og mangler håndreke på begge sider. TG2

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i 1.etasje, målt normale verdier. TG1

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 25mm. TG2
Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i soverom og kjøkken på 25mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger på stue (normalt iht. til alder/ byggeår).

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

Nye fliser på bad i 2008.

Ny knotteplast med dreneringsrør i 2004.

Malt utvendig i 2022.

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 m ²	S-Rom m ²
Kjelleretasje	13					13
1.etasje	38			4	37	1
SUM BYGNING	51	0	0	4	37	14
SUM BRA	51					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

51m².

Kjelleretasje: Bod (vaskerom).

1.etasje: Entre/gang, bod, bad, stue, kjøkken og soverom.

BRA-e:

0m².

MERKNADER OM AREAL:

Fra og med 01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 51m².

Kjelleretasje: Bod (vaskerom).

1.etasje: Entre/gang, bod, bad, stue, kjøkken og soverom.

BRA-e: 0m².

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 51m².

Kjelleretasje: Bod (vaskerom).

1.etasje: Entre/gang, bod, bad, stue, kjøkken og soverom.

TBA: 4m².

Entreveranda.

P-rom: 37m².

1.etasje: Entre/gang, bad, stue, kjøkken og soverom.

S-rom: 14m².

Kjelleretasje: Bod (vaskerom).

Målt takhøyde på stue 1.etasje 2,40m.

Målt takhøyde i kjellerrom 2,06m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Eiendommen har ingen garasje.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester el.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:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

28/06/2024



August Magnus

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

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internett siden til NGU.

Pusset grunnmur i betong fra byggeår med synlig grunnmursplast (knotteplast) fra 2004.

Det er stedvis glipper mellom klemlist og grunnmur. TG2

Grunnmur fremstår ellers i grei stand.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra 2004, det registreres fukt i betongdekke og nedre del av yttervegger i kjelleretasje dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plate) til grunn og at det kan være noe dreneringsvikt. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 9.1.1. og 9.1.3.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens system med drensledninger er 2- 5 år

Ingen 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Flat tomt med gruset ankomstområdet. Opparbeidet gressplen med beplantning.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Merknader: Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.



2. Yttervegger

TG 2 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 ikke 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 observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med tradisjonelt trebindingsverk, antatt isolert etter eldre krav, Utvendige flater av malt/beiset stående trepanel fra byggeår.(nymalt i 2022)

På befaringen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom ytterkledning. TG2

Grunnet alder og tilstand settes tilstandsgrad TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 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 malte og lakkert trerammer har dobbelt isoleringsglass i 1. etasje fra 1970 på kjøkken og vindu på stue fra 2004.

Vinduer med malte trerammer har dobbelt isoleringsglass i kjelleretasje av nyere dato.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, hvor det avdekket at vindu på bad er skrudd igjen og kan ikke åpnes, det er mest sannsynlig ødelagt. TG3

Utskifting av vindu på bad må utføres i nær fremtid. Resterende vinduer i 1. etasje har små fuktskader, avflassing av maling på utsiden og har passert mer enn halvparten av sin forvente levetid. TG2

Kjellervinduer fremstår i normalt god stand. TG1

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme flere punkterte glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Ytterdør med malte trerammer antatt samme produksjons år ca 2010.

Innvendige dører med glatte hvitmalt overflater.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Ytterdør og innedører har passert med enn halvpartene av sin forvente levetid, det er små merk på overflaten stedvis. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra krypeloft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Det er ikke tilstrekkelig lufting ut fra gavlvegg eller ut mot gesims. Det anbefales å etablere veggventil i yttervegg. TG2

Det mangler taktrinn. TG2

Takstein har alder og værslitasje. TG2

Takrenner og nedløp i lakkert stål fra byggeår, takrenner har noe nedbøyninger og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.


TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertaket er tekket med ru takstein fra byggeår og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra loft.

Det er fuktskjolder i undertak rundt skorstein. TG2

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Det er fuktskjolder rundt skorsteinen og på selve skorsteinen inne på loftet. TG2

Fuktskjolder ser ut å være av eldre dato, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Peisovn i gang.

Peisovn fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.



5. Loft

TG 2 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 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.

Loft med adkomst vis luke på yttervegg i inngangsparti, loft har gangbart gulv.

Gulvpanel virker noe løse og har behov for utskifting i nær fremtid. TG2

Det er ikke tilstrekkelig lufting ut fra gavlvegg eller ut mot gesims. Det anbefales å etablere veggventil i yttervegg. TG2

Det er fuktskjolder rundt skorstein og på skorstein. TG2

Det er vepsebol ved takmøne og ved gavlvegg. TG2

Alder og bruksslitasje. TG2.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er 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.

TBA:

Entreveranda på 4m2 oppført i støpt betong og belagt med fliser på støpt trapp.

Betong på undersiden av verandaen har sprekt opp og sunket ned i terrenget, det må etableres ny entreveranda med trapp. TG3

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betong er 40 - 80 år.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte plater.

Bad fra flere årganger inneholder:

Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Vegghengt speil.

WC på sokkel.

Fliser har alder og bruksslitasje med bom i fliser i dusjsone. TG2

Hjemmelshaver opplyser at det har blitt lagt flis på flis i 2008.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
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 ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Malt flis på flis fra flere årganger.

Dusjsone har sokkelflis som hindrer en eventuell vannlekkasje fra servant eller WC til å nå frem til sluk. TG3
Sprekker og bom i fliser i dusjsone, dusjsone virker noe utett. TG3
Ukjent om det er tilstrekkelig membran i dusjsone.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år.

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

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. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran. Ingen synlig mansjett eller klemring i sluk TG3. Soilrør under bad har mye rust og det ble fuktsøkt høye verdier i tak/himlinger under bad, bad virker utett. TG3

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør er utenpåliggende på vegg og føres igjennom kjøkkenvegg. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU

Membran har antatt passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt strie.
Tak/himling: Malte plater.
Gulv: vinylbelegg.

Kjøkken fra ca 1972 inneholder:
Kjøkkeninnredning malt fronter og skuffer.
Laminert benkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
Varmtvannsbereider under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator fra ca 1980 med kullfilter.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.
Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkken benken eller komfyrvakt dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje som må forventest utifra alder. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og strievegger er 6 - 10 år.

9. Rom under terreng

9.1 Bod (vaskerom)

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er påvist noen riss eller sprekker.
Det er påvist setninger eller jordtrykk.
Det er påvist fukt skjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Kjellervegger: Malt mur.
Kjellertak/himlinger: Malt trepanel og malt betong.

Det er setningsprekker på enkelte steder i yttervegger som kommer fra jordtrykk eller bevegelse i grunn. TG2.
Ytterligere undersøkelser må gjøres.
Avflassing av maling svertesopp og fuktblærer under malingen på vegger. TG2
Det er kondens og rust på røroppheng i kjeller Se punkt 10.1. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utbedres mekanisk eller elektrokjemisk av betongvegger er 15 - 40 år.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Gulv: Malt betong.

Det er synlig setningsprekker stedvis i kjelleretasjen. TG2

Noe avflassing av maling. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år.

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av betong.

Det er fuktsøkt høye verdier i betongdekke og nedre del av yttervegger i kjelleretasje dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være noe dreneringsvikt. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke tilstrekkelig veggventiler. Se punkt 10.3. TG2

Merknader:

©mstr.no

10. VVS**TG iu** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeåret.
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i metal og noe i plast og vannrør i plast, metal og kobber.
 WC på sokkel på bad.
 Sluk i kjellerrom og på bad.
 Hovedstoppekran plassert i kjeller.
 Opplegg for vaskemaskin i kjeller.

På befaringsdagen ble det ikke funksjonsteste vann og avløpt grunnet at vann var skrudd av og det er mye rust på avløpsrør i kjeller. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG iu 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca 1980
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra ca 1980 plassert under kjøkkenbenk.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, varmtvannsbereder var skrudd av på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU
 Varmtvannsbereder har ingen synlig lekkasjesikring og har passert mer enn sin forvent levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Eneboligen blir oppvarmet av panelovner og peisovn i gang.

Panelovner er ikke funksjonstestet. TGIU.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20år.
 Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
- Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom vinduer, elektrisk baderomsvifte på bad og kjøkkenventilator med kullfilter.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Selv om dette ikke er ett krav fra byggeår. Kjøkkenventilator med kullfilter fra ca 1980 har aldersslitasje. TG2 Det er ikke tilstrekkelig veggventiler i kjeller. TG2

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år. Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 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 år.

Det elektriske anlegget ble installert i flere årsganger.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp 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 ingen kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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 er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang.

Automatsikringer og skrusikringer.

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæring.

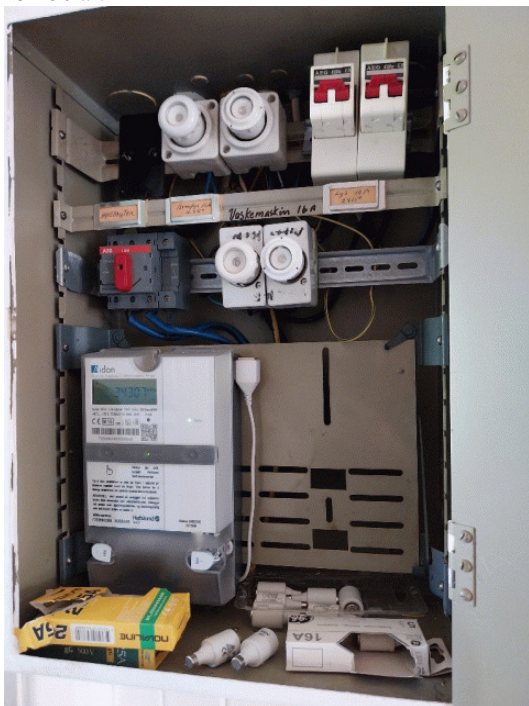
Det mangler kursfortegnelse i sikringsskap og anlegget har alderslitasje.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger av denne boligen.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke etter dagens forskrifte, det mangler håndrekke på beggesider i trapp ned til kjellerrom.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Det er stedvis glipper mellom klemlist og grunnmur. TG2 Utvendig fuktsikring/drenering er i fra 2004, det registreres fukt i betongdekke og nedre del av yttervegger i kjelleretasje dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plate) til grunn og at det kan være noe dreneringsvikt. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 9.1.1. og 9.1.3.
1.3	Terrengforhold Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2 Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
2.1	Yttervegger Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom ytterkledning. TG2 Grunnet alder og tilstand settes tilstandsgrad TG2
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak Det er ikke tilstrekkelig lufting ut fra gavlvegg eller ut mot gesims. Det anbefales å etablere veggventil i yttervegg. TG2 Det mangler taktrinn. TG2 Takstein har alder og værslitasje. TG2 Takrenner har noe nedbøyninger og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen) Det er fuktskjolder i undertak rundt skorstein. TG2 Det er fuktskjolder rundt skorsteinen og på selve skorsteinen inne på loftet. TG2 Fuktskjolder ser ut å være av eldre dato, ytterligere undersøkelser må gjøres. Peisovn fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging) Gulvpanel virker noe løse og har behov for utskifting i nær fremtid. TG2 Det er ikke tilstrekkelig lufting ut fra gavlvegg eller ut mot gesims. Det anbefales å etablere veggventil i yttervegg. TG2 Det er fuktskjolder rundt skorstein og på skorstein. TG2 Det er vepsebol ved takmøne og ved gavlvegg. TG2 Alder og bruksslitasje. TG2.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling Fliser har alder og bruksslitasje med bom i fliser i dusjsone. TG2
8.1	Kjøkken Kjøkken Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje som må forventest utifra alder. TG2
9.1.1	Bod (vaskerom) Veggenes og himlingens overflater Det er setningsprekker på enkelte steder i yttervegger som kommer fra jordtrykk eller bevegelse i grunn. TG2. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Avflassing av maling svertesopp og fuktblærer under malingen på vegger. TG2 Det er kondens og rust på røroppheng i kjeller Se punkt 10.1. TG2
9.1.2	Bod (vaskerom) Gulvets overflate Det er synlig setningsprekker stedvis i kjelleretasjen. TG2 Noe avflassing av maling. TG2
9.1.3	Bod (vaskerom) Fuktmåling og ventilasjon Det er fuktsøkt høye verdier i betongdekke og nedre del av yttervegger i kjelleretasje dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være noe dreneringsvikt. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke tilstrekkelig veggventiler.. Se punkt 10.3. TG2
10.5	Ventilasjon I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Selv om dette ikke er ett krav fra byggeår. Kjøkkenventilator med kullfilter fra ca 1980 har aldersslitasje. TG2 Det er ikke tilstrekkelig veggventiler i kjeller. TG2
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring Det mangler kursfortegnelse i sikringssskap og anlegget har alderslitasje. Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Resterende vinduer i 1.etasje har små fuktskader, avflassing av maling på utsiden og har passert mer enn halvparten av sin forvente levetid. TG2</p> <p>Ytterdør og innedører har passert med enn halvparten av sin forvente levertid, det er små merk på overflaten stedvis. TG2</p> <p>Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, hvor det avdekkes at vindu på bad er skrudd igjen og kan ikke åpnes, det er mest sannsynlig ødelagt. TG3</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Betong på undersiden av verandaen har sprekt opp og sunket ned i terrenget, det må etableres ny entrevaranda med trapp. TG3</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-</p>
7.1.2	Bad Overflate gulv
	<p>Dusjsone har sokkelflis som hindrer en eventuell lekkasje fra servant eller WC til å nå sluk. TG3</p> <p>Sprekker og bom i flis i dusjsone, dusjsone virker noe utett. TG3</p> <p>Ukjent om det er tilstrekkelig membran i dusjsone.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-</p>
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Ingen synlig mansjett eller klemring i sluk TG3.</p> <p>Soilrør under bad har mye rust og det ble fuktsøkt høye verdier i tak/himlinger under bad, bad virker utett. TG3</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-</p>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma **AKTIV EIENDOMSMEGLING** Oppdragsnr. **1206240035**

Adresse **SLAUBAKK GUTUA 28**

Postnr. **2070** Sted **RÅHOLT**

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig _____

Når kjøpte du boligen? _____ Hvor lenge har du bodd i boligen? _____ År _____ Mnd _____

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? **Storebrand** Polise/avtalenr. _____

Selger 1 Fornavn **Svein** Etternavn **Nygaard**
Selger 2 Fornavn _____ Etternavn _____

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse _____
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse **Han som bodde der har utført arbeid på bad.**
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse **Vet ikke årstallet. Monterte fliser på veggene.**
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse **Øystein Engbretsen. Han som bodde der.**
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse **Ø. Engbretsen utførte det.**
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse _____
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5. **Nei**

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

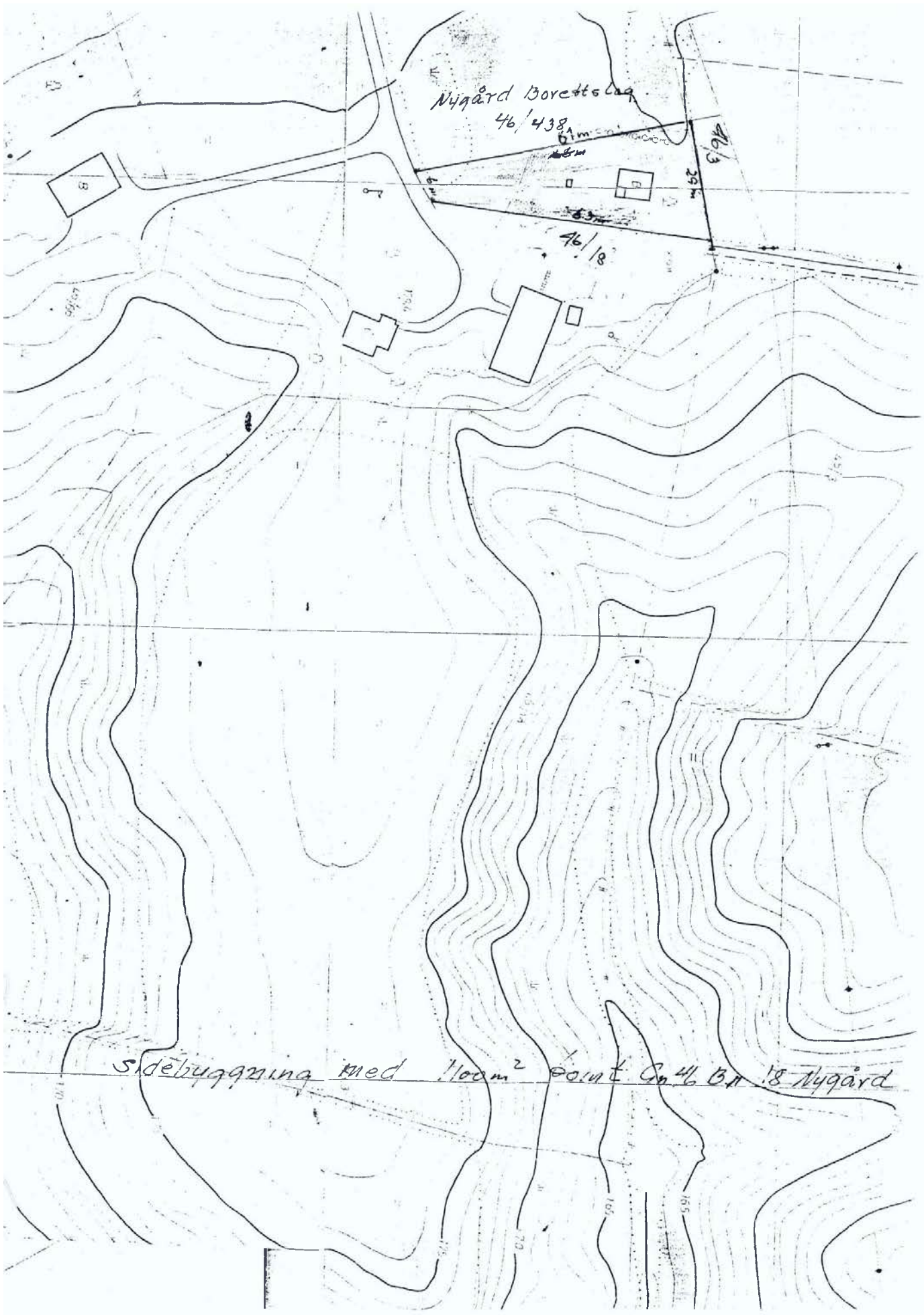
SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

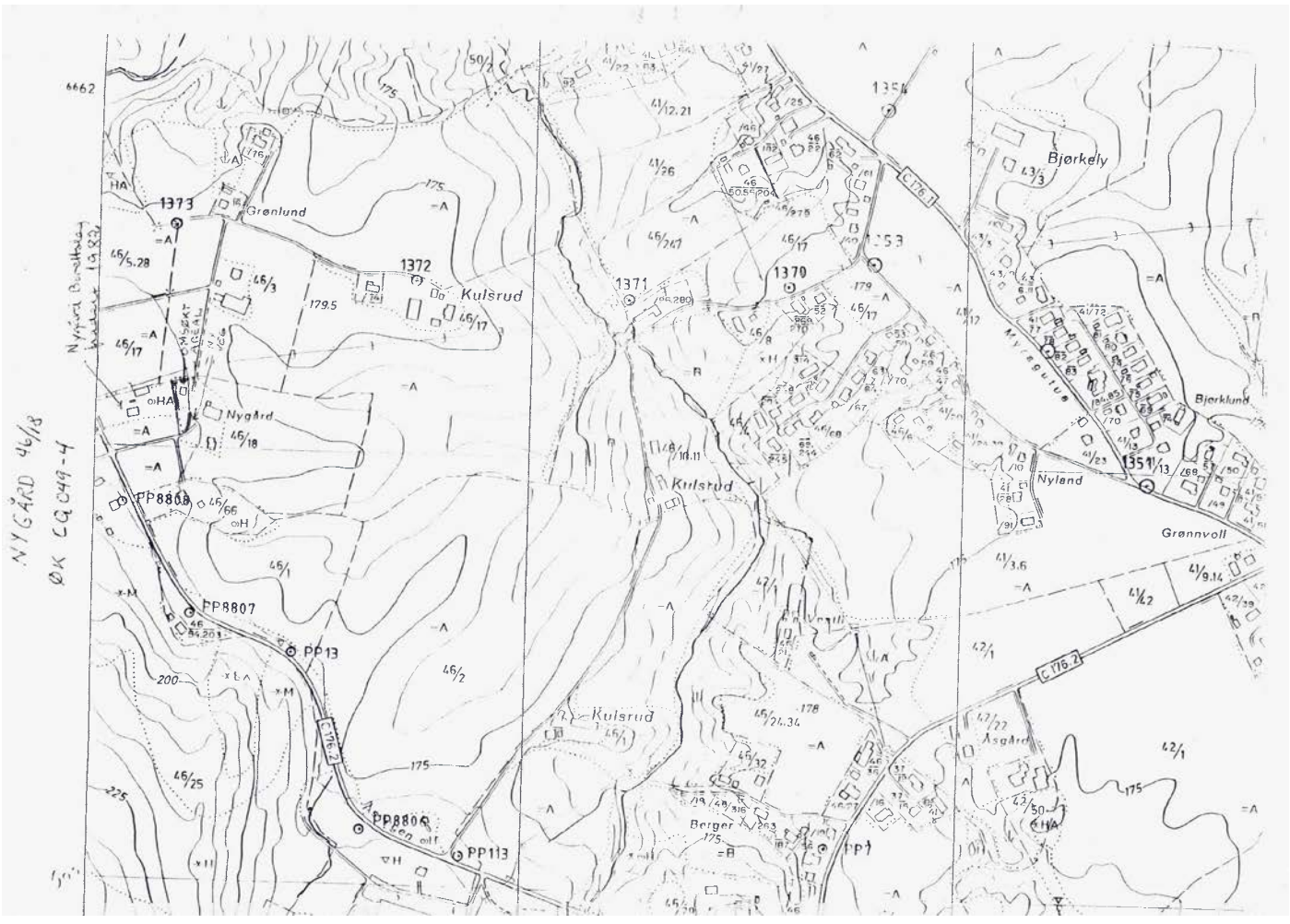
23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Selger har ikke bodd der siden 1982. Og har begrenset kjennskap til eiendommens tilstand.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette







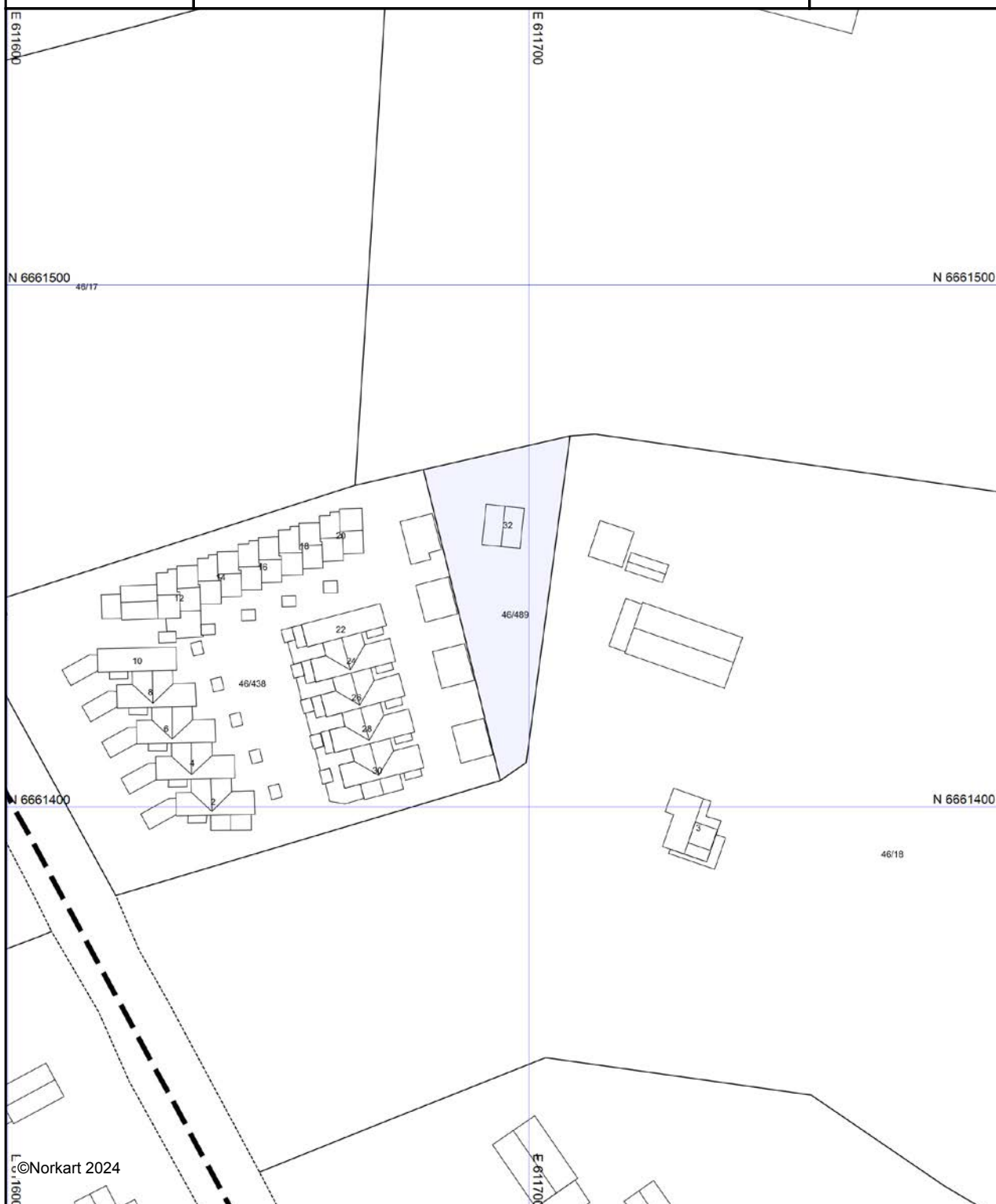
Gjerdrum kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 46/489
Adresse: Nygårdsjordet 32
Dato: 04.06.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Gjerdrum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 46/489
Adresse: Nygårdsjordet 32
Dato: 04.06.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


 Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Nygårdsjordet 32
2022 GJERDRUMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Oppdragsnummer: 1206240035

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksøy@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

22.06.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre