

Bergliveien 27



Velkommen til

Bergliveien 27



Salgsoppgaven produsert 27. januar 2025

Brånåsen/Skedsmokorset

Sjarmerende tyrolerhus med moderne løsninger, dobbelgarasje m/elbillader og solrike uteplasser. Perfekt for barnefamilier!

Prisantydning	8 700 000,-
Omkostninger	218 850,-
Totalpris	8 918 850,-
BRA-i	152 kvm
Totalt BRA	194 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	2003
Megler	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no
Megler 2	Torbjørn Skjelde
Telefon	932 61 665
E-post	t.skjelde@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Bergliveien 27 er en sjarmerende enebolig over to etasjer med en sentral beliggenhet - kun et steinkast unna barneskole og busstopp med direktebuss til Oslo. Den pent opparbeidede hagen har rikelig med plass for lek og rekreasjon, innrammet av hekk og bed. Solrike dager kan nytes på en stor, delvis overbygget terrasse, en markterrasse eller en balkong med flott utsikt. Boligen har også parkering på en romslig gårdsplass samt i dobbelgarasje med elbillader.

Inne er boligen lys og innbydende, med en romslig stue utstyrt med peis, et stilfullt kjøkken med moderne Jke-innredning fra 2018, og to flislagte bad. Videre har boligen et separat vaskerom, en loftstue og tre gode soverom.

- Høydepunkter:
- Pent opparbeidet tomt m. flere uteplasser
- Dobbelgarasje med el-lader
- Svært bra solforhold

Arealer og innhold

BRA-i:	152 kvm
BRA-e:	42 kvm
Totalt BRA:	194 kvm
TBA:	38 kvm

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Entré, Bod, Hall, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Soverom
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 28 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Loftsstue, 2 Soverom, Bad
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 10 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 42 kvm. Garasje
Total BRA: 42 kvm.

Bergliveien 27

1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

Bergliveien 27

2. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet












NEC PLUS ULTRA





















































































Informasjon

Bergliveien 27

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0011/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Bergliveien 27, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 45, bnr 60 / Gnr 45, bnr 76 (ideell andel 1/24) / Gnr 45, bnr 77 (ideell andel 1/24) i Lillestrøm kommune

Selgere
Marius Krieg Klausen
Kathrine Flisram

Kjøpesum og omkostninger
8 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
217 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
218 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
238 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 918 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 938 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2003

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 152 kvm
BRA-e: 42 kvm
Totalt BRA: 194 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Entré, Bod, Hall, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Soverom
Total BRA: 102 kvm.

TBA: 28 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Loftsstue, 2 Soverom, Bad
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 10 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 42 kvm. Garasje
Total BRA: 42 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdagen,
rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder følgende:
1.Etasje: Entré, Bod, Hall, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Soverom
2.Etasje: Loftsstue, 2 Soverom, Bad

Standard

Takstmanns overordnede faglige vurdering av eiendommen:
Boligen fremstår hovedsakelig i normal stand og godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Det bemerkes dog at enkelte bygningsdeler
har passert/nærmer seg normal forventet levetid og enkelte avvik der utskiftninger/utbedringer må forventes i tiden som kommer.

Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.3 Drenering:
TG2 settes på grunn av at terrenget hadde stedvis manglende fall fra grunnmur.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon:
TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker i murpussen.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):
TG2 settes på grunn av mose på takstein og sprukne/knekte stein.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.:
TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende rekkverk på balkong.

7.1 Piper og ildsteder:
TG2 settes på grunn av stort omfang av løse kledninstein, manglende ubrennbar

plate.

8.1 Etasjeskillere:
TG2 sette på grunn av planavvik i etasjeskilleren.

10.1.2Vaskerom Overflate gulv:
TG2 settes på grunn av stedvis bom/hulrom under enkelte fliser og sprukket flis.

10.2.3Bad - 1.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk:
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon.

10.3.1Bad - 2.Etasje Overflate vegger og himling:
TG2 settes på grunn av riss i fuger/fliser samt løse fliser på vegg ca. 2,2 meter over gulvnivå i dusjnisje.

10.3.2Bad - 2.Etasje Overflate gulv:
TG2 settes på grunn av manglende spalte i dusjdør for lekkasjevann.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør:
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på rørarbeid samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av rørkomponentene.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- 10.1.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk:
TG3 settes på grunn av brudd i membransjikt og dermed brudd på gjeldende funksjonskrav om fukt.
Dersom avvik i membransjikt i gulv skal utbedres, vurderes det å innebære etablering av ny gulvmembran.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

10.3.3Bad - 2.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk:
TG3 settes på grunn av sprekk i fuge/flis og risiko for brudd i membransjiktet på vegg ca. 2,2 meter over gulvnivå
i dusjnisje. Dersom membransjikt over dusj skal utbedres, vurderes det å innebære etablering av ny veggmembran i sin helhet.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Parkering

Det er parkering på tomt og i en dobbelgarasje som er utstyrt med lader for elbil.

Modernisering og påkostninger

Det er ikke utført vesentlige endringer i selgers eietid. Tidligere salgsoppgave viser til:
Renovert bad i 1.etasje - 2017
Nytt kjøkken - 2018
Skiftet bereder og plugget gulvvarme - 2022

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Nyere bad i 1. etasje, utført i perioden 2017-20. Ifølge forrige eiere ble det byttet varmtvannsbereder i deres eiertid 2020-24. Utførende var Rør

og vedlikehold AS.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Forrige eier har opplyst at det ble installert ny aut.sikring m/jordfeilbryter av Egil Knudsen AS.
Samsvarserklæring foreligger.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Vannbåren gulvvarme koblet fra i regi tidligere eier. Installert luft-til-luft varmepumpe i stedet.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekk i flisfuge på vegg i dusjnisje på bad i 2. etasje ca. 2,2 meter over gulv. Ikke synlig gulvmembran i overgang vegg /gulv eller i sluk på vaskerom.

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Forblendingsstein på pipe og mur ifm peis er ufagmessig festet. Flere løse stein.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Noen takstein har sprukket.

- 19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det oppstod en lyd fra ventilasjonsanlegget da vi første gang økte effekten fra trinn 1 til 2, men lyden forsvant etter kort tid. Vi har erfart at det kan oppstå is under utedel til varmepumpe (fra kondensvann) ved lengre sammenhengende kuldeperioder.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Dahlbeck takst 2025. Skaderapport fra Dahlbeck takst 2025.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport (eierskifterapport) fra Dahlbeck takst etter befaring avholdt 16.01.2025

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

Enebolig over 2 etasjer. Støpt såle mot grunn. Yttervegger 1.etasje oppført i

lettklinker og utvendig pusset. Yttervegger i 2.etasje oppført
som bindingsverk, kledd utvendig med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon utvendig tekket med betongtakstein.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

Oppvarming

Peisinnsats og luft til luft varmepumpe i stue i 1.etasje. Elektrisk gulvvarme på begge bad. Øvrig elektrisk oppvarming.
Tidligere vannbåren gulvvarme i 1.etasje. Denne er koblet fra.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 12 702,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp kr. 4 297,03 kr
Feiing kr. 559,20 kr
Renovasjon kr. 4 776,00 kr
Vann kr. 3 070,19 kr

Årsprognose for 2025 er iht. Lillestrøm kommune kr. 13 916,78.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte. Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte

Eiendomsskatt

Kr 6 850,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til

Lillestrøm kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 716 623,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 866 492,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 721 kvm (Eiertomt)
Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Brosteinsbelagt inngangsparti med biloppstillingsplasser. Uteområde med plen, terrasse og beplantning.

Arealbekreftelse fra Lillestrøm er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under oppsatte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et ettertraktet, familievennlig og sentralt område på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune.

Her finner du kort vei til skoler, barnehager og gode kollektivforbindelser, samt flere dagligvarebutikker i nærheten. Lillestrøm sentrum ligger bare noen få kilometer unna og tilbyr et bredt utvalg av byfasiliteter og servicetilbud. For den friluftsinteresserte byr Romeriksåsen på vakre turområder, inkludert lysløyper, idylliske vann og et nettverk av turstier.

Lysløypa i Tæruddalen er nylig oppgradert og tilrettelagt for alle, med bred grusvei, hyggelige sittebenker og flotte naturomgivelser. Vannene langs løypa er populære for fiske og bading, mens vinteren gir tilgang til godt preparerte skiløyper innover marka. I nærheten finner du også Skedsmo stadion, Skedsmo ishall og flere treningssentre.

Nylendlia alpin- og akebakke er lett tilgjengelig, og golfentusiaster kan spille på Hauger golfbane eller i Lillestrøm. Nebbursvollen Friluftsbad, som ligger en kort sykkeltur unna, er et populært badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk. Her arrangeres også den årlige Nebben-festivalen om sommeren. Området har i tillegg et flott hundejorde og asfalterte gang- og sykkelveier som følger vakre omgivelser langs Nitelva.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Nybygg - enebolig datert 28.04.2003.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At

ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse/frittl. småhus iht. kommuneplan og "reguleringsplan på bakken". For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler.
Reguleringsbestemmelser for Brånåsen vedtatt 22.06.1992 er vedlagt salgsoppgaven.

Temakart fra GEODATA tilsendt fra Lillestrøm kommune, datert 13.01.2025.

Ifølge temakart "Støykartlegging veg etter T-1442", datert 06.01.2025, ligger deler av eiendommen i et område klassifisert som gul støysone. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg.

For ytterligere informasjon se vedlagte kart- og reguleringsbestemmelser mottatt fra Lillestrøm kommune.

Iht. brev fra Lillestrøm komune dater 13.01.2025:
Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.
- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:
https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/
- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:
https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/45/60:
22.11.2001 - Dokumentnr: 20567 - Bestemmelse iflg. skjøte
Forkjøpsrett på vilkår
Rettighetshaver Skedsmo kommune

22.11.2001 - Dokumentnr: 20567 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser

21.07.2000 - Dokumentnr: 12048 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:45 Bnr:51

01.01.2020 - Dokumentnr: 1712825 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:45 Bnr:60

01.01.2024 - Dokumentnr: 141052 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:45 Bnr:60

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 000,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 163 340,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. april 2025

Megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 98689090

Megler 2

Torbjørn Skjelde, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 93261665

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C

0369 OSLO

Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Bergliveien 27

EIERSKIFTERAPPORT™

Bergliveien 27
2019 Skedsmokorset

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
14	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 25/01/2025

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
478 41 288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 eigedom 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 eigedom.

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 hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE 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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:45, Bnr: 60
Hjemmelshaver:	Kathrine Flisram og Marius Krieg Klausen
Tomt:	722 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2003
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.01.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Boligen var umøblert på befaringen. Fast inventar ble ikke flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Det er snø på befaringsdagen, noe som begrenset muligheten til å besiktige terreng og byggverksdeler dekket med snø.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3

OM TOMTEN:
Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Brosteinsbelagt inngangsparti med biloppstillingsplasser. Uteområde med plen, terrasse og beplantning.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 2 etasjer. Støpt såle mot grunn. Yttervegger 1.etasje oppført i lettklinker og utvendig pusset. Yttervegger i 2.etasje oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon utvendig tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår hovedsakelig i normal stand og godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Det bemerkes dog at enkelte bygningsdeler har passert/nærmer seg normal forventet levetid og enkelte avvik der utskiftninger/utbedringer må forventes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser i entré, bad og vaskerom. Malt betong i bod. Parkett/laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Kombinasjon av malte slette flater og tapet/strie i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater på vaskerom og soverom i 1.etasje. Panel i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer i selgers eietid. Tidligere salgsoppgave viser til:
Renovert bad i 1.etasje - 2017
Nytt kjøkken - 2018
Skiftet bereder og plugget gulvvarme - 2022

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	102			28	99	3
2.Etasje	50			10	50	
SUM BYGNING	152			38	149	3
SUM BRA	152					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		42				
SUM BYGNING		42				
SUM BRA	42					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1.Etasje: Entré, Bod, Hall, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Soverom
2.Etasje: Loftsstue, 2 Soverom, Bad

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdagen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Oppvarming: Peisinnsats og luft til luft varmepumpe i stue i 1.etasje. Elektrisk gulvvarme på begge bad. Øvrig elektrisk oppvarming. Tidligere vannbåren gulvvarme i 1.etasje. Denne er koblet fra.

Takhøyde: Ca 236cm målt i stue og på kjøkken i 1.etasje. Skråtak i 2.etasje med ca 278cm til høyeste punkt.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester 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:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

25/01/2025



Sivert Dalen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Fundamentert med støpt såle mot grunn. Det ble ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Byggegrunn er ifølge NGU løsmassekart "bart fjell".

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering:

Boligen har støpt gulv på grunnen, og har dermed ikke rom under terreng. Dreneringen rundt boligen er ikke mulig å undersøke, men funksjonen skal ivaretas ved at massene under og rundt bygningen er drenerende. Det ble ikke registrert tegn på feil ved drenering.

Terreng

Begrenset mulighet for å kontrollere fall fra grunnmuren grunnet snø på befaringsdagen. Der det er mulig å inspisere fremstod fallet generelt som tilfredsstillende, men det ble registrert enkelte flate partier samt groper i forbindelse med bed inntil grunnmur.

Krav til fall fra byggverket er derfor ikke oppfylt alle steder.

Merknader: TG2 settes på grunn av at terrenget hadde stedvis manglende fall fra grunnmur.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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 noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det kunne ikke påvises større avvik med den synlige delen av konstruksjonen på befaringsdagen.

Det registreres dog stedvise riss/mindre sprekker i murveggen samt riss som er synlig utbedret tidligere. Det antas at dette kommer av naturlige bevegelser i murpussen over tid. I overgang mellom yttervegg bolig og yttervegg mot terrasse er det utbedret en vertikal sprekk som trolig har oppstått på grunn av forskjellig fundamentering. Rissene anses som normal tilstand for alder og byggemetode.

Konsekvensen av riss som får utvikle seg til sprekker i murpuss er blant annet frostsprengning, som på sikt fører til løs puss. Det ble dog ikke registrert tegn på løsnet puss på befaringen ved stikkprøver.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker i murpussen.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 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.

2-lags vinduer fra byggeår. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller tegn til konstruksjonssvikt i takkonstruksjonen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2003

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert innvendig fra loft. Vurdering baseres hovedsakelig på alder og selgers opplysninger grunnet snødekt tak på befaringsdagen.

Selger informere om stedvis mose på takstein samt enkelte takstein som er sprukket/knekt. Mose på taksteinen gjør at taksteinen tørker saktere opp, som på sikt vil kunne medføre økt materialnedbryting. Konsekvensen av knekte takstein er økt fuktbelastning på undertaket.

Merknader: TG2 settes på grunn av mose på takstein og sprukne/knekte stein.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Bygningsdelene fremstår i normal stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige avvik av synlige renner og beslag.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 påvist ventilering av yttertaket.

Kneloft med tilgang fra begge soverom i 2.etasje. Loftet fremstår tørt og ventilert på befaringsdagen.

Det registreres noe fuktskjolder i undertaket, noe som anses som normalt. Det er ikke påvist forhøyede fuktverdier eller tegn på skader på befaringsdagen.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nordvestvendt terrasse på ca 28m2 med tilkomst fra stue i 1.etasje. Nordøstvendt balkong i 2.etasje med tilkomst fra loftsstue på ca 10m2.

Uteområdene fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning.

Rekkverkshøyde på balkong er målt til ca 90 cm, som tilfredsstiller kravet til rekkverkshøyde som på oppføringstidspunktet. Dagens minstekrav til rekkverkshøyde er imidlertid økt til 100 cm. Dermed registreres avvik for høyde på rekkverk. Det ble registrert åpning på ca 14 cm i underkant av rekkverk. Anbefalt maksimal bredde på åpninger i underkant av rekkverk er 10 cm.

Terrassen er dekket av snø på befaringsdagen, noe som begrenser mulighet for inspeksjon av overflater på terrasse.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende rekkverk på balkong.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Peisinnsats i stue. Selve peisinnsatsen fremstår i normal stand. Det registreres dog flere løse stein på pipe og brannmur. Festing av kledningssteinen er utført ufagmessig og kun kladdlimt uten primer. Det er fare for at flere stein kan løsne i tiden som kommer.

Det anbefales å demontere kledningsteinen og montere på nytt.

Det er ikke montert plate i ubrennbart materiale i front av sotluke. Dette må etableres for å tilfredsstille dagens krav.

Pipeløpet ble ikke undersøkt på befaringsdagen.

Merknader: TG2 settes på grunn av stort omfang av løse kledninstein, manglende ubrennbar plate.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det ble målt etter høydeforskjeller i etasjeskilleren/gulvet i begge etasjer. Målingene blir kontrollert over en lenge på 2meter samt totalt gjennom enkelte rom.

Det er målt ca 22mm høydeforskjell i stue i 1.etasje og 17mm i loftsstue, noe som isolert anses som ett avvik og gir TG2 iht. NS3600.

Generelle skjevheter i konstruksjonen må forventes i denne typen bygg. Det antas at det ikke vil være nødvendig med bygningsmessige strakstiltak, men en anbefaling å følge med på dette over tid. Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å rette opp gulv som et enkeltstående tiltak, men dersom gulv skal renoveres bør tiltak vurderes.

Merknader: TG2 sette på grunn av planavvik i etasjeskilleren.

9. Rom under terreng
10. Våtrom
10.1 Vaskerom

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Tapetserte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget nevneverdige avvik på befaringsdagen. Overflater fremstår i normal stand med naturlig aldersslitasje.

Innredning består av utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand. Fall på gulv registreres som tilfredsstillende, byggeår tatt i betraktning. Ikke funnet øvrige avvik på befaringsdagen.

Det registreres dog stedvis bom/hulrom under enkelte gulvfliser og sokkelfliser og en sprukket flis ved bereder.

Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen.

Merknader: TG2 settes på grunn av stedvis bom/hulrom under enkelte fliser og sprukket flis.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Membranen kan ikke konstateres. Det er ikke synlig slukmansjett eller membran i sluk og det registreres steder med manglende membran i overgang gulv/vegg/terskel. Klemring i sluk er sprukket og har løse skruer.

Det ble utført fuktsøk i treverk under veggplater mot bod. Ikke påvist teng til fukt på befaringsdagen

Konsekvensen av brudd i membransjiktet er redusert sikkerhet mot fukt.

Merknader: TG3 settes på grunn av brudd i membransjikt og dermed brudd på gjeldende funksjonskrav om fukt.

10.2 Bad - 1.Etasje

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

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

Flislagte vegger og panel i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget nevneverdige avvik på befaringsdagen. Overflater fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Innredning består av servantskap med toppmontert servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassvegg og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Fall på gulv registreres som tilfredsstillende. Ikke funnet øvrige avvik på befaringsdagen.

Merknader:

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra tilstøtende soverom. Ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membranarbeid.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon.

10.3 Bad - 2.Etasje

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og panel i himling. Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjnisje med glassdør og gulvstående toalett.

Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater der overflatene hovedsakelig fremstår i normal stand alder tatt i betraktning. Det registreres dog en horisontal sprekk gjennom flere flisfuger og en flis ca 2,2 meter opp fra gulvet i dusjen.

Det er ved lett trykk mot flisene påvist løse fliser. Ukjent underlag. Det er risiko for utettheter i bakenforliggende membransjikt der det er løse fliser.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss i fuger/fliser samt løse fliser på vegg ca. 2,2 meter over gulvnivå i dusjnisje.

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, alder tatt i betraktning. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Det registreres at dusjdøren er tett mot gulvet slik at lekkasjevann fra servant eller toalett ikke vil renne til sluk. Det må etableres en spalte i kanten til dusjdøren for å lukke avviket.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende spalte i dusjdør for lekkasjevann.

TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke 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.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

På bakgrunn av riss/sprekk nevnt i punkt 10.3.1 er det risiko for brudd i bakenforliggende membransjikt. Dersom membransjikt over dusj skal utbedres, vurderes det å innebære etablering av ny veggmembran i sin helhet.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra stue. Det er ikke funnet tegn til pågående fukt på befaringsdagen.

www.bmtf.no

Merknader: TG3 settes på grunn av sprekk i fuge/flis og risiko for brudd i membransjiktet på vegg ca. 2,2 meter over gulvnivå i dusjnisje.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra JKE design fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Spile fronter, nedfelt oppvaskkum, og 1-greps blandebatteri fra Quooker. Nisje til frittstående kjøl/frys. Integrert oppvaskmaskin, mikro og ovn fra Ikea, kaffemaskin fra Miele og platetopp fra Siemens.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater samt stedvis knirk forekommer og anses normalt.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.

Rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Det foreligger kun dokumentasjon på montering av ny bereder og plugging av varmesløyfer. Øvrig historikk er ukjent.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på rørarbeid samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av rørkomponentene.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2023
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 280 liter plassert på vaskerom, fremstår i normal stand

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

www.bmtf.no

Tidligere vannbåren gulvvarme. Anlegget er frakoblet og plugget.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2021

Luft til luft varmepumpe i stue fremstår i normal stand.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon. Ventilasjonaggregat plassert på loft. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Dobbelgarasje på ca 42m2 hvorav ca 5m2 er bod. Garasjen har elbillader og elektrisk port. Garasjen fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres noe avskallet/avflasset betong. Dette anses som normalt. Tilstandsgrad settes som en helhetsvurdering.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert ca. 2003
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Ikke funnet større avvik på befaringsdagen.

Historikken på anlegget er ukjent og det foreligger ikke samsvarserklæring.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en utvidet el-kontroll.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	TG2 settes på grunn av at terrenget hadde stedvis manglende fall fra grunnmur.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker i murpussen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på grunn av mose på takstein og sprukne/knekte stein.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende rekkverk på balkong.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 settes på grunn av stort omfang av løse kledninstein, manglende ubrennbar plate.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 sette på grunn av planavvik i etasjeskilleren.
10.1.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av stedvis bom/hulrom under enkelte fliser og sprukket flis.
10.2.3	Bad - 1.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon.
10.3.1	Bad - 2.Etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av riss i fuger/fliser samt løse fliser på vegg ca. 2,2 meter over gulvnivå i dusjnisje.
10.3.2	Bad - 2.Etasje Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av manglende spalte i dusjdør for lekkasjevann.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på rørarbeid samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av rørkomponentene.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes på grunn av brudd i membransjikt og dermed brudd på gjeldende funksjonskrav om fukt. Dersom avvik i membransjikt i gulv skal utbedres, vurderes det å innebære etablering av ny gulvmembran.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.3.3	Bad - 2.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes på grunn av sprekk i fuge/flis og risiko for brudd i membransjiktet på vegg ca. 2,2 meter over gulvnivå i dusjnisje.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Klausen, Marius Krieg	9578-5995-4-1595167	2025-02-17 08:53:23
Flisram, Kathrine	9578-5992-4-3023989	2025-02-17 09:20:31

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
17. feb. 2025

Oppdragsnummer
8-0011/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bergliveien 27, 2019 SKEDSMOKORSET

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Marius Krieg Klausen, Kathrine Flisram

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Husker ikke
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Nyere bad i 1. etasje, utført i perioden 2017-20. Ifølge forrige eiere ble det byttet varmtvannsbereder i deres eiertid 2020-24. Utførende var Rør og vedlikehold AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Forrige eier har opplyst at det ble installert ny aut.sikring m/jordfeilbryter av Egil Knudsen AS. Samsvarserklæring foreligger.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Vannbåren gulvvarme koblet fra i regi tidligere eier. Installert luft-til-luft varmepumpe i stedet.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Sprekk i flisfuge på vegg i dusjnisje på bad i 2. etasje ca. 2,2 meter over gulv. Ikke synlig gulvmembran i overgang vegg /gulv eller i sluk på vaskerom.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja

Beskriv: Forblendingsstein på pipe og mur ifm peis er ufagmessig festet. Flere løse stein.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

Eventuell kommentar: Noen takstein har sprukket.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Det oppstod en lyd fra ventilasjonsanlegget da vi første gang økte effekten fra trinn 1 til 2, men lyden forsvant etter kort tid. Vi har erfart at det kan oppstå is under utedel til varmepumpe (fra kondensvann) ved lengre sammenhengende kuldeperioder.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Dahlbeck takst 2025. Skaderapport fra Dahlbeck takst 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport (eierskifterapport) fra Dahlbeck takst etter befaring avholdt 16.01.25.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0011/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Flisram, Kathrine	**2025-02-17**	**Klausen, Marius Krieg**	**2025-02-17**

Identifikasjon

bankID Flisram, Kathrine

Identifikasjon

bankID Klausen, Marius Krieg

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

16.

REG.PLAN 243B

SKEDSMO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRÅNÅSEN.

§ 1

GENERELT

1. Det regulerte området på planen er vist med reguleringsgrense.

2. Planområdet, som er vist på planen, er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

   - Eksisterende boligområder (områdene 1, 2, 3, 4, 5 og 21).

   - Offentlig veinett med tilhørende kryss.

   - Byggeområder for boliger (områdene 6, 7, 10, 13, 16, 19, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 35, 36, 41, 44, 46 og 47).

   - Byggeområder for offentlig bebyggelse (områdene 9, 15, 22 og 23).

   - Fellesområder (områdene 8, 11, 17, 24, 31 og 34).

   - Fellesavkjørsler (F1, F2, F3).

   - Spesialområder til bevaring (områdene 29, 37, 38 og 40).

§ 2

FELLES BESTEMMELSER

1. Plankrav.

   Med unntak av eksisterende boligområder (områdene 1, 2, 3, 4, 5 og 21) samt arealer for offentlig bebyggelse (områdene 9, 15, 22 og 23) krever Det faste utvalg for plansaker i henhold til plan- og bygningslovens § 28-2 godkjent bebyggelsesplan før innsendelse av byggemelding.

   Bebyggelsesplanen skal være innenfor de grenser som reguleringsplanen fastsetter med hensyn til tomteutnyttelse (TU) og etasjetall.

   Bebyggelsesplanen skal omfatte ett eller flere delområder.

Det skal ved plan og snitt vises:

- Bygningers plassering med nødvendige profiler av terreng før og etter utbygging,
- etasjetall, høyde og takform,
- parkeringsplasser, garasjer og avkjørsler,
- interne veier og serviceveier,
- lekeplasser,
- eksisterende og fremtidig vegetasjon.

For områdene 7, 19, 27, 28, 30, 32 og 44 legges det spesiell vekt på at den grønne profilen på åsen bevares. Det må fremlegges dokumentasjon på at bebyggelsen ikke blir høyere enn at dette blir oppfylt.

Til bebyggelsesplanen skal det utføres detaljerte støyberegninger, og det skal beskrives støyskjermingstiltak som sikrer at de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 tilfredsstilles. Tiltakene skal tegnes inn på plankartet. Støyberegninger, støyvurderinger og bebyggelsesplan sendes Fylkesmannens miljøvernavdeling for godkjenning.

2. Parkering.
   Antall parkeringsplasser innenfor utbyggingsområdet, som må anlegges, beregnes etter følgende normer:

   - 1,5 biloppstillingsplass pr. boligenhet inntil 100 m2 BRA.
   - 2,0 " " " over 100 m2 BRA.

   Parkeringsformen angis i bebyggelsesplanen, men skal fortrinnsvis skje i garasje eller garasjekjeller.

   - Gjesteparkering beregnet etter 0,2 plass pr. boligenhet opparbeides på felles åpen plass.
   - Parkeringsplassen/garasjen skal være opparbeidet før innflyttingstillatelse gis.

3. Ubebygd areal.

   Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplanting. Den naturlige vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Boligtomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller annen vegetasjon der dette er mulig.

4. Lekearealer.

   I boligområdene skal det opparbeides lekearealer i henhold til gjeldende vedtekter for Skedsmo kommune. Dette må vises i bebyggelsesplanen.

§ 3
OMRÅDER FOR BOLIGER

1. I områder for eneboliger (eksisterende boligområder), områdene 1, 2, 3, 4, 5 og 21, kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. TU skal være maks. 25%.

2. I områder for eneboliger, områdene 25E, 36 og 47, kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. TU skal være maks. 25%.

3. I område for eneboliger, eneboliger i rekke og/eller rekkehus, område 19, (søndre del) kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. TU skal være maks. 28%.

4. I områder for eneboliger, eneboliger i rekke og/eller rekkehus, områdene 16, 26, og 35, kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. TU skal være maks. 30%.

   I felt 16 kan bebyggelsen oppføres i tre etasjer der bebyggelsen er vist i tre etasjer i bebyggelsesplan for felt 16. (vedt . av Skedsmo kommune 19.01.99)

4a. I område for eneboliger, områdene 32 og 33 kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. TU skal maksiumum være 30 %.

5. I område 20, for eneboliger, eneboliger i rekke og/eller rekkehus, kan det i tillegg bygges tre flerfamiliehus (lavblokker) i tre etasjer. Bebyggelsen for øvrig kan oppføres i tre etasjer (underetasje, hovedetasje og loftsetasje) der terrenget ligger til rette for det. For øvrig skal bebyggelsen være i to etasjer. TU skal være maks. 35%.
   (vedt av Skedsmo kommune sak 22/99, 20.04.1999)

6. I områder for rekkehus og gruppebebyggelse, område 30, kan bebyggelsen oppføres i inntil 3 etasjer. TU skal være maks. 35%.

7. I område for rekkehus og gruppebebyggelse, område 6, kan bebyggelsen oppføres i inntil 3 etasjer. TU skal være maks. 40%.

8. I områder for terrasert bebyggelse, områdene 10, 13 og 41, kan bebyggelsen oppføres i inntil 6 etasjer og understasje. TU skal være maks. 50%.
   Gesimshøyden for bebyggelsen i område 10 må ikke overstige kote 218.
   Gesimshøyden for bebyggelsen i område 13 må ikke overstige kote 220.
   Gesimshøyden for bebyggelsen i område 41 må ikke overstige kote 201.

9. I område 44, søndre del (44, 27, 28) for rekkehus, gruppebebyggelse og eneboliger skal %TU være maksimum 30%.
   Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der eksisterende terreng tillater det, kan det i tillegg bygges underetasje.
   Gesimshøyde og mønehøyde kan være maksimum 6,5 meter og 9,0 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.
   For underetasje medregnes 50% av bruksarealet i tomteutnyttelsen. For kjeller regnes 0% av bruksarealet i tomteutnyttelsen.
   Underetasje er plan som har himling mellom 0,5 meter og 1,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Kjeller er plan som har himling mindre enn 0,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.

10. I område for eneboliger, område 46 kan bebyggelsen oppføres i inntil 3 etasjer.
    TU skal være maks 25%.

11.a. I område 7 skal det bygges eneboliger. %TU skal være maksimum 30% (jfr. byggeforskriftenes kap. III § 3-6).

b. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesimshøyde og mønehøyde kan være maksimum 6 meter og 9 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.
   Der eksisterende terreng tillater det, kan det bygges underetasje. Ved slik bebyggelse, kan gesimshøyde og mønehøyde være maksimum 5,7 meter og 8,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.

   For tomtene A, B, C, D gjelder spesielt:
   Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde 5,0 meter og mønehøyde 7,0 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Mønehøyden for bebyggelsen skal ikke overstige følgende kotehøyder: Tomt A og tomt B kote 224,5m, tomt C kote 223,0m, tomt D kote 220,5m. Der eksisterende terreng tillater det, kan det bygges underetasje.

c. Det tillates takarker i inntil en fjerdedel av husets lengde.

d. For underetasje medregnes 50% av bruksarealet i tomteutnyttelsen. For kjeller regnes 0% av bruksarealet i tomteutnyttelsen.
   Underetasje er plan som har himling mellom 0,5 meter og 1,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Kjeller er plan som har himling mindre enn 0,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.

e. Nettstasjon skal plasseres nord for innkjørslen til området for Brånåsveien.

f. Arealene avsatt til lek/grønt må bearbeides slik at disse kan benyttes av barn i alle aldrer. Arealene skal opparbeides innen bygging av boliger igangsettes (innen ferdigstillelse av veianleggene).

§ 4

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

1. Barnehager/grendehus.

   I områdene 15, 22 og 23 kan det etableres barnehage/grendehus med tilhørende parkering. TU maks. 20% og inntil 1 etasje + underetasje.

2. Høydebasseng for vannverk.

   I område 9 kan det etableres høydebasseng for vannverk med tilhørende adkomstvei gjennom fellesarealet.

§5

OMRÅDE FOR TRAFIKKFORMÅL

1. I området skal anlegges kjørevei, fortau, gang/sykkelveier som vist på planen.

2. Vei nr. 1 A er åpen for gjennomkjøring av buss samt kjøring til eiendommene nord for krysset vei 1 B/vei 12. Veien stenges for annen biltrafikk.

3. Før adkomstvei fra Trondheimsveien i den sørlige delen av området tas i bruk, må krysset med Trondheimsveien være opparbeidet som vist på reguleringsplanen. Byggeplan må utarbeides og sendes vegvesenet til godkjenning før ombygging iverksettes.

4. Fotgjengerundergang under Trondheimsveien ved Vestvollveien og tilhørende gangvei opp til boligområdet må være etablert før nye boliger i planområdet tas i bruk. Byggeplan må godkjennes av vegvesenet før ombygging.

5. Eksisterende avkjørsler fra Trondheimsveien, som er vist stengt i planen, må være stengt før det blir gitt byggetillatelse til nye boliger i delområdene langs Trondheimsveien. Det gjelder delområdene 4, 6, 36, 20 og 35.

6. For eiendommene 37/84, 37/87 og 37/157 nedlegges forbud mot nybygg eller tomtedeling uten at alternativ adkomst er opparbeidet.

§ 6

FELLESOMRÅDER

1. Områdene 8, 11, 17, 24, 31, 34, 43 og 45 skal benyttes som parker og lekeplasser og være åpen for allmenn ferdsel.

2. Bygninger tillates ikke oppført i friområdene. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig til, og ikke hindrer bruken av fellesområdene.

3. Felles avkjørsel F1 gjelder for eiendommene 37/180, 37/181, 37/73.
   Felles avkjørsel F2 gjelder for 37/377, 37/19, 37/511, 37/157, 37/101.
   Felles avkjørsel F3 gjelder for 37/84, 37/87.

§ 7

SPESIALOMRÅDER

1. I områdene 29, 37 og 38 ligger fornminner som er fredet etter lov om kulturminner av 9. juni 1978 §§ 3, 4 og 8.
   Opprydding i vegetasjon, skilting og etablering av gangveier i fornminneområdet (område 29 og 37) er utbyggers ansvar, og skal skje etter en plan som skal godkjennes av fylkeskultursjefen.

2. Område 40 er avsatt til spesialområde for bebyggelse som på grunn av kulturhistorisk verdi skal bevares.
   Bygningen kan brukes til skole, barnehage og/eller bolig.
   Bestående bygning tillates bare påbygget, ombygget og modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende.

   Alle bygningsarbeider, som er nevnt i plan- og bygningslovens § 93, skal forelegges fylkeskultursjefen før byggetillatelse blir gitt.

Revidert Skedsmo kommune, planavdelingen, 10.06.1991.

Vedtatt den 22.06.1992, Skedsmo kommunestyre, sak 111.

Revidert i henhold til reg. sak. nr. 51/95 i møtet den 21.11.95.

Revidert i henhold til reg. sak nr. 09/96 i møtet den 20.02.96 (felt 19, TU fra 25% til 28%).

Revidert i henhold til reg. sak nr. 55/96 i møte den 19.11.96 (felt 32 og 33, TU endres fra 35% til 30%. Felt 32 fra 3 et. til 2 et.)

Revidert i henhold til reg. sak nr. 6/99 i møte den 19.01.99 (felt 16, § 3 pkt.4 endres fra 2 et. til 3 et. der bebyggelsesplanen viser 3 et.)

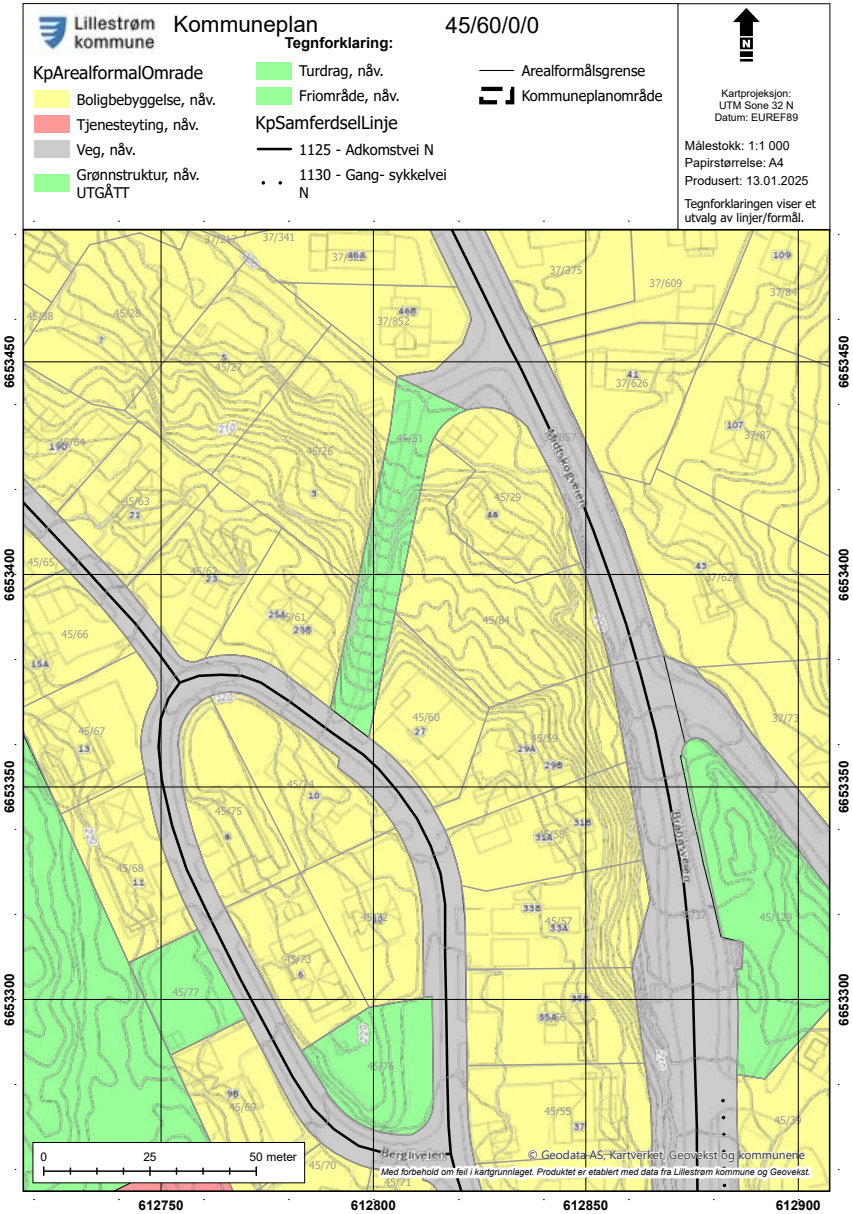
Revidert iht reg. sak 22/99 i møte den 20.04.99 (område 20, §3 pkt.5 endres).

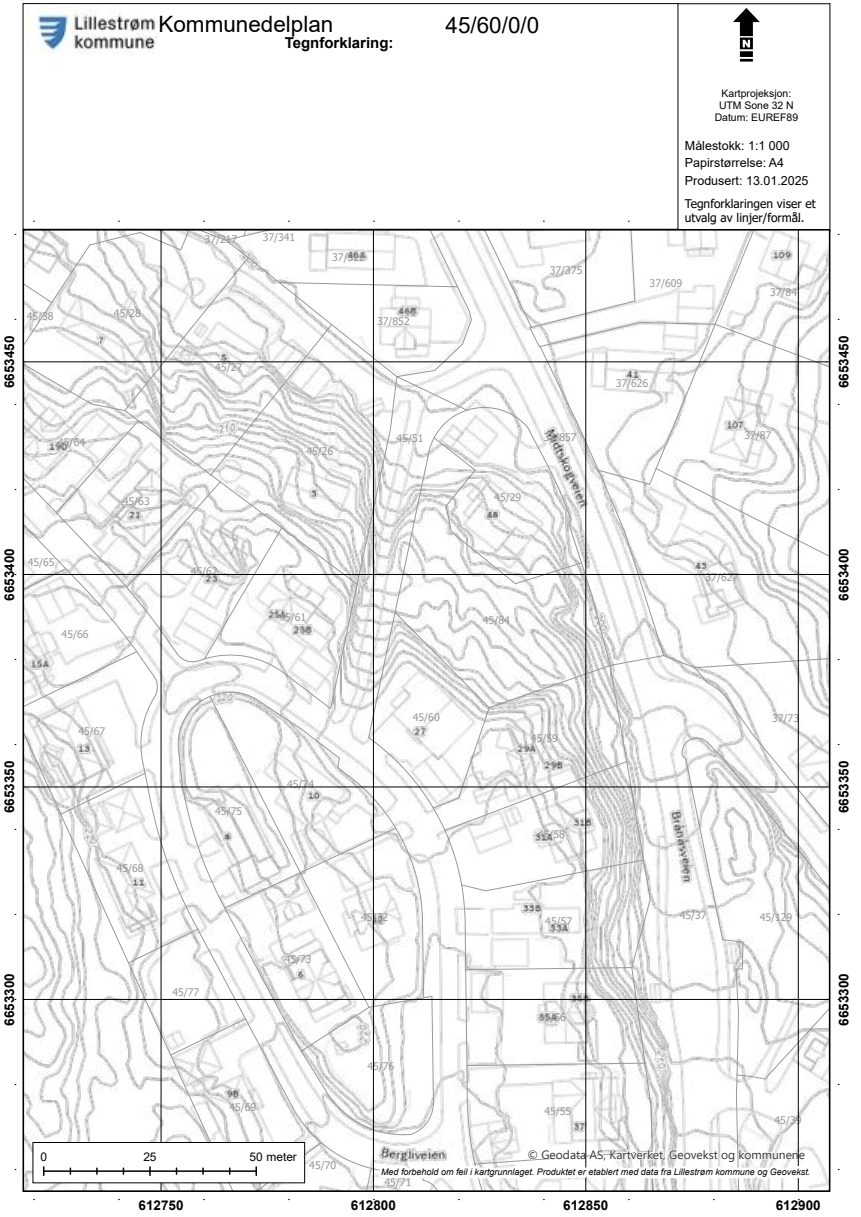
Revidert iht Skedsmo kommunestyre, sak 00/54 den 25.05.00.(felt 7, i §3 utgår område 7 i pkt 6 og nytt pkt .11 a, b, c, d, e og f tilføyes)

Revidert iht reg. sak 109/00 i møte den 14.09.00 (felt 44, § 3, pkt 9 og 4).

Vedtatt den 22 / 06 19 92
Skedsmo kommunestyre, sak 111

Plansjef


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
45/60/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Veg, nåv.
Grønnstruktur, nåv. UTGÅTT
Turdrag, nåv.
Friområde, nåv.
KpSamferdselLinje
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6653450
6653400
6653350
6653300
612750
612800
612850
612900
0
25
50 meter
Bergliveien
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Kommunedelplan
45/60/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6653450
6653400
6653350
6653300
612750
612800
612850
612900
Middelskogveien
Brånåsveien
Bergliveien
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 45/60/0/0

Tegnforklaring:

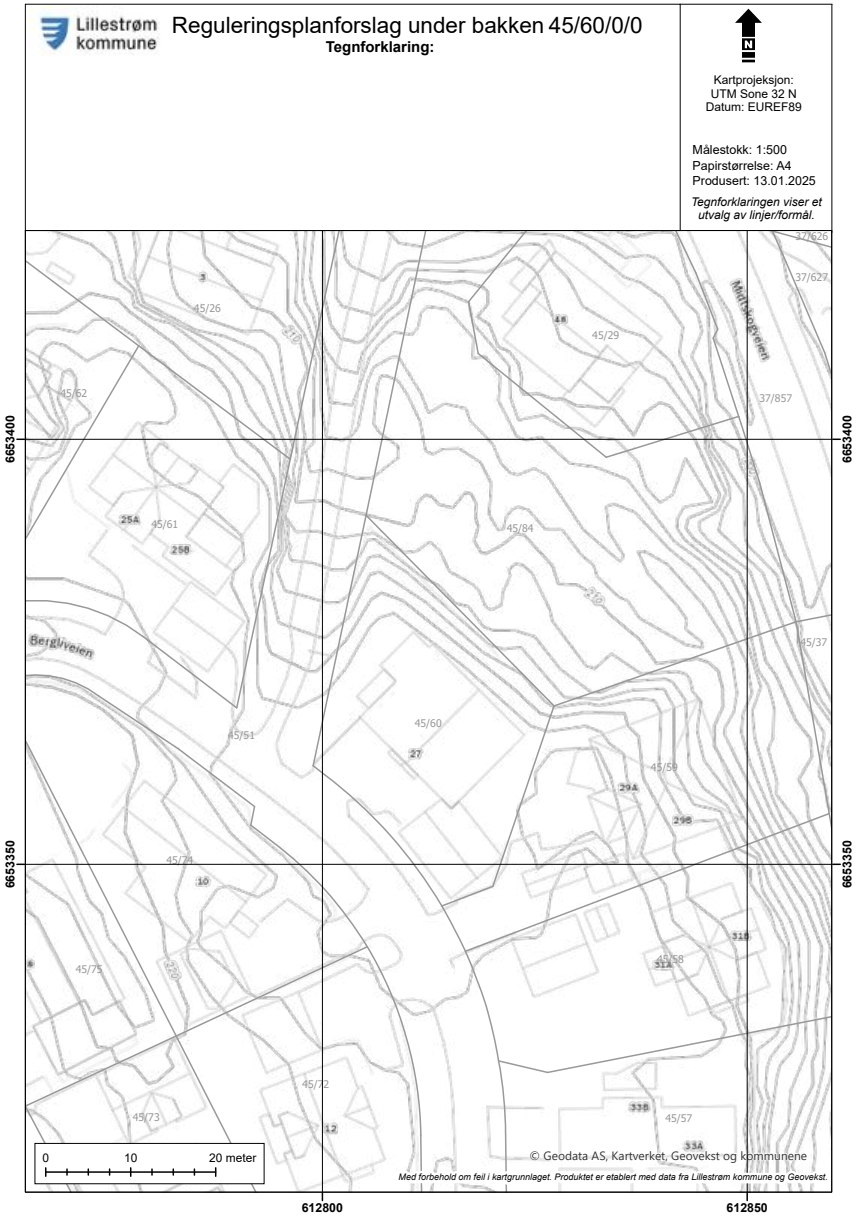
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.




Lillestrøm kommune
Reguleringsplanforslag under bakken 45/60/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6653400
6653350
612800
612850
45/26
45/29
45/62
45/61
45/84
45/51
45/60
45/59
45/74
45/75
45/72
45/73
45/58
45/57
45/37
37/626
37/627
37/857
Bergliveien
Mellomgata
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 45/60/0/0

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

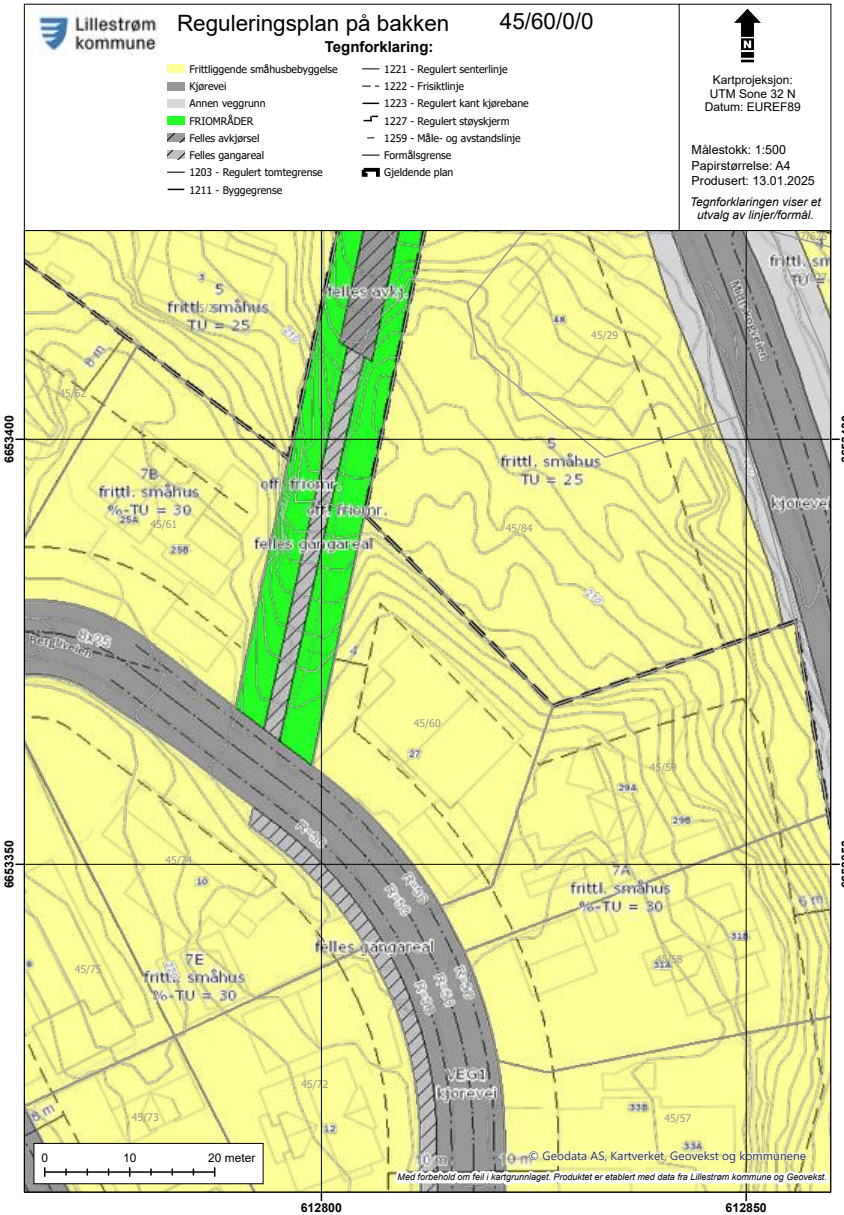
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
45/60/0/0
Tegnforklaring:
Frittliggende småhusbebyggelse
Kjørevei
Annen veggrunn
FRIOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles gangareal
1203 - Regulert tomtegrense
1211 - Byggegrense
1221 - Regulert senterlinje
1222 - Frisiktlinje
1223 - Regulert kant kjørebane
1227 - Regulert støyskjerm
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
5
frittl. småhus
TU = 25
felles avkj
7B
frittl. småhus
%-TU = 30
felles gangareal
off. friomr.
5
frittl. småhus
TU = 25
kjørevei
7A
frittl. småhus
%-TU = 30
7E
frittl. småhus
%-TU = 30
felles gangareal
VEG1
kjørevei
6653400
6653350
612800
612850
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr) **01/04563**
Dok nr 21

Tiltakshaver (navn og adresse)

Thore og Solveig Holm
Bergliveien 27
2020 SKEDSMOKORSET

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg - Enebolig
Bergliveien 27, 2020 SKEDSMOKORSET

Spesifikasjon

Gnr: 45		Bnr: 60	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		BRA(hovedde): 147 m²	BRA(tilleggsdel): m²	BRA: 150 m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
02/122	20.03.02	Rammetillatelse		
02/260	24.05.02	Igangsettingstillatelse		Sluttkontroll / Dato
03/142	26.03.03	Søknad om ansvarsrett		Åge Johansen A/S, 15.12.02 Nordli & Johnsen A/S, 07:01.03 Rauland Entreprenør-service A/S, 14.08.02 Bjørn Erik Løvlien A/S, 06.04.03

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning fra Åge Johansen A/S, datert 15.12.02. Byggesaksavdelingen mottok siste nødvendige dokument for å kunne behandle anmodning om ferdigattest 10.04.03.
- Ferdigattest gjelder **kun bolig**, omsøkte garasje er ikke oppført.
- Boligen har ett løps skorstein.

Byggesaksavdelingen - 28.04.03

Dag Birkeland
avdelingsingeniør / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Tyrolerhus AS	Postboks 101, 3201 SANDEFJORD
	Åge Johansen A/S,	Stasjonsveien 27 B, 1482 NITTEDAL
	Nordli & Johnsen A/S	Pb. 162 Leirdal, 1009 OSLO
	Rauland Entreprenør-service A/S	Raulandsgrend, 3864 RAULAND
	Bjørn Erik Løvlien A/S, 06.04.03	Midtskogveien 30, 2020 SKEDSMOKORSET
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Oppmålingsseksjonen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 13.01.2025

Bergliveien 27	45	60	0	0

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

Lillestrøm kommune
Adresse Postboks 100, 1900
Telefon

Utskriftsdato: 13.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Lillestrøm kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3205 **Gårdsnr.:** 45 **Bruksnr.:** 60
Adresse: Bergliveien 27, 2019 SKEDSMOKORSET
Referanse: 8-0011/25

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Vær vennlig og se i kommentarfeltet eller kontakt leverandøren. Se øverst på siden.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

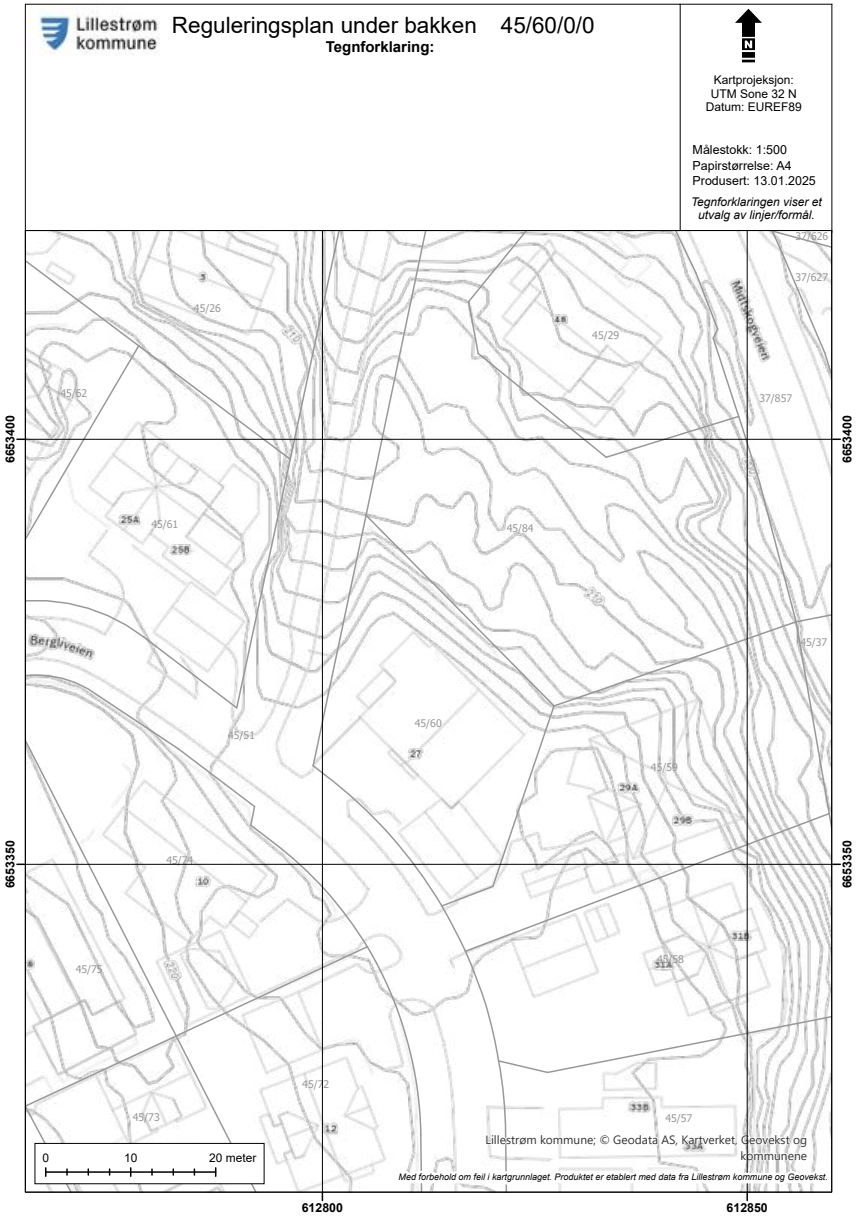
Kommentar
Det finnes restanse på dette gårds og bruksnummer: Faktura 101556971 Konto: 1813 19 74333 KID: 00323477100000553 Beløp: 697 kr Forfall 280125 Kommunale avgifter mnd faktura for januar 2025.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

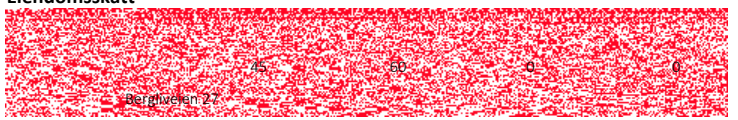
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

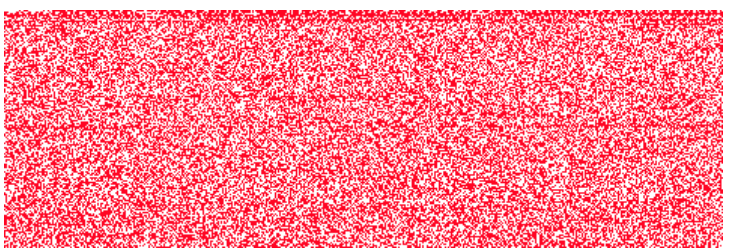

Lillestrøm kommune
Reguleringsplan under bakken 45/60/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6653400
6653350
612800
612850
45/26
45/29
45/62
45/61
45/84
45/51
45/60
45/59
45/74
45/75
45/72
45/73
45/58
45/57
45/37
37/626
37/627
37/857
Bergliveien
Mellomveien
0
10
20 meter
Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



Eiendomsskatt Produsert: 13.01.2025







Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
45/60/0/0

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

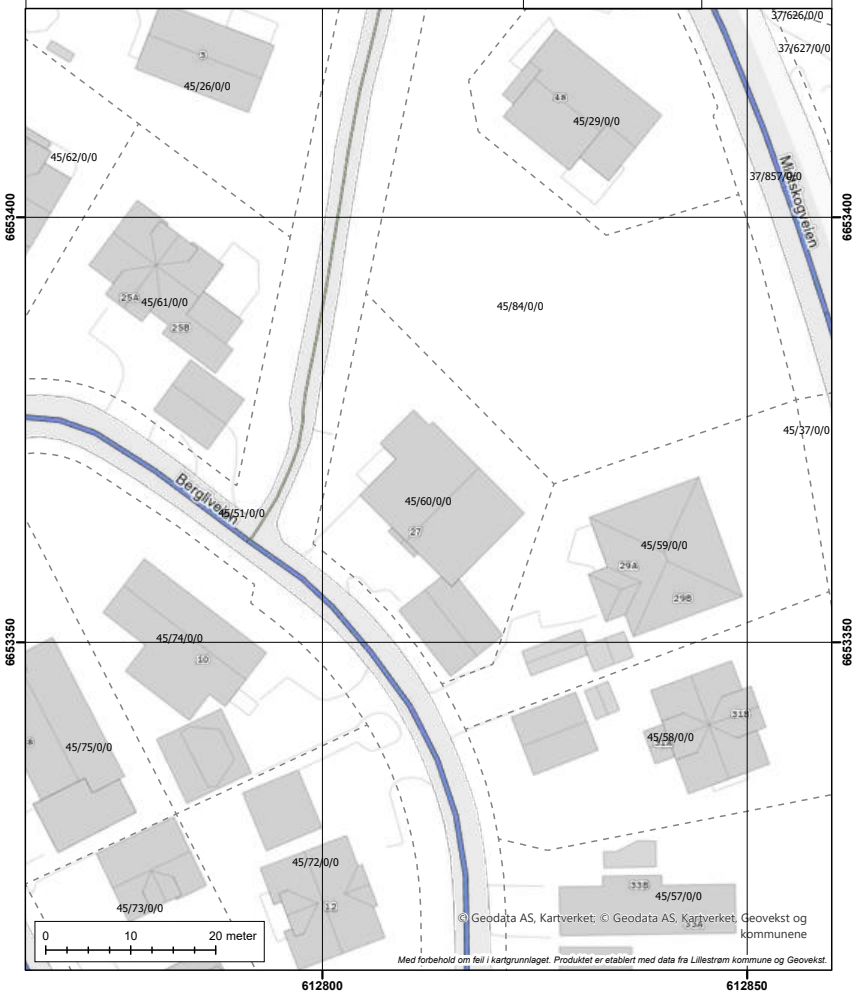
Tegnforklaring

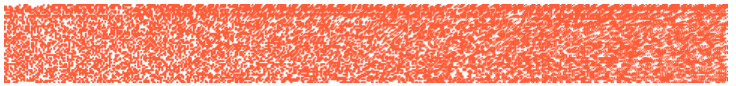
- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

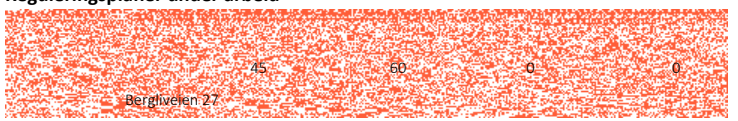
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2025





Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 13.01.2025

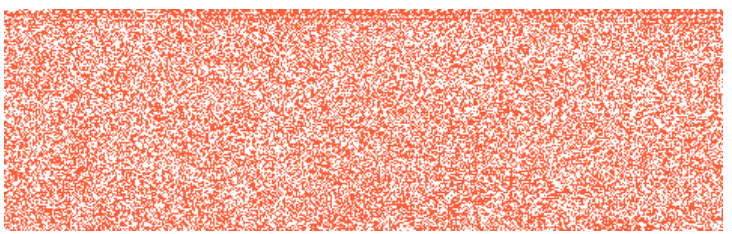


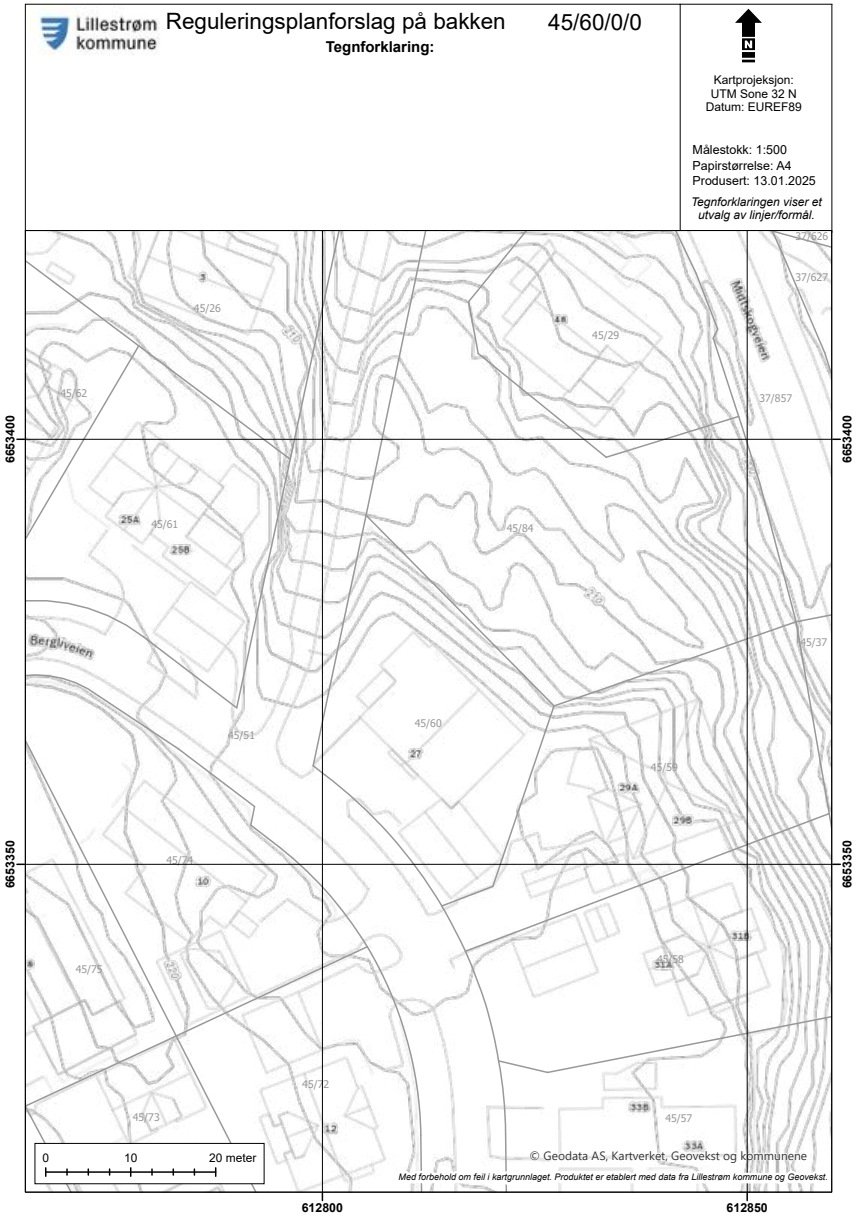
Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:




Lillestrøm kommune
Reguleringsplanforslag på bakken
45/60/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
45/26
45/29
45/62
45/61
45/84
45/37
45/60
45/51
45/59
45/74
45/75
45/72
45/73
45/57
45/58
37/626
37/627
37/857
Bergliveien
Mellomgaten
6653400
6653350
612800
612850
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune
Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 13.01.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	45	**Bruksnr.**	60	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bergliveien 27, 2019 SKEDSMOKORSET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024	Demontert
13374701	1312	15.04.2024	Årsavlesning - målt	64	15.04.2024
23814799	42	17.12.2024	Årsavlesning - målt	64	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lillestrøm kommune
Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 13.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	45	**Bruksnr.**	60	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bergliveien 27, 2019 SKEDSMOKORSET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 297,03 kr
Feiing	559,20 kr
Renovasjon	4 776,00 kr
Vann	3 070,19 kr
Sum	**12 702,42 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Mat/restavfall 140 liter	1 stk	4 920,00 kr	1/1	0 %	4 920,00 kr	410,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	1 stk	556,00 kr	1/1	0 %	556,00 kr	46,33 kr
Fast gebyr vann bolig	1 stk	1 281,00 kr	1/1	0 %	1 281,00 kr	106,75 kr
Fast gebyr avløp bolig	1 stk	1 573,00 kr	1/1	0 %	1 573,00 kr	131,09 kr
A-konto vanngebyr	63 m3	39,59 kr	1/1	0 %	2 494,01 kr	207,84 kr
A-konto avløpsgebyr	63 m3	57,10 kr	1/1	0 %	3 597,30 kr	299,77 kr
Målt forbruk vann	64 m3	34,42 kr	1/1	0 %	2 203,20 kr	2 203,20 kr
Målt forbruk avløp	64 m3	49,66 kr	1/1	0 %	3 178,40 kr	3 178,40 kr
-Fradrag innbetalt vann	-70 m3	34,42 kr	1/1	0 %	-2 409,75 kr	-2 409,75 kr
-Fradrag innbetalt avløp	-70 m3	49,66 kr	1/1	0 %	-3 476,38 kr	-3 476,40 kr
				Sum	**13 916,78 kr**	**697,23 kr**

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 45, Bruksnr 60	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Bergliveien 27, gatenr 16280 2019 Skedsmokorset	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	615 5	Skedsmokorset 15 Brånås
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2060101 801	Skedsmo Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	13.07.2000	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	721,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3205/45/60	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3205/45/60	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	13.07.2000	Avgiver Mottaker	3205/45/51 3205/45/60	-722,0 722,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bergliveien 27	Bolig	150,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	20.03.2002
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	150,0	Igangset.till.:	24.05.2002
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	150,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	28.04.2003
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	23286408			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	102,0		102,0			
H02		48,0		48,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	20.03.2002
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	24.05.2002
Energikilde:		BRA annet:	43,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	43,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.03.2003
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23286424			Antall etasjer:	1

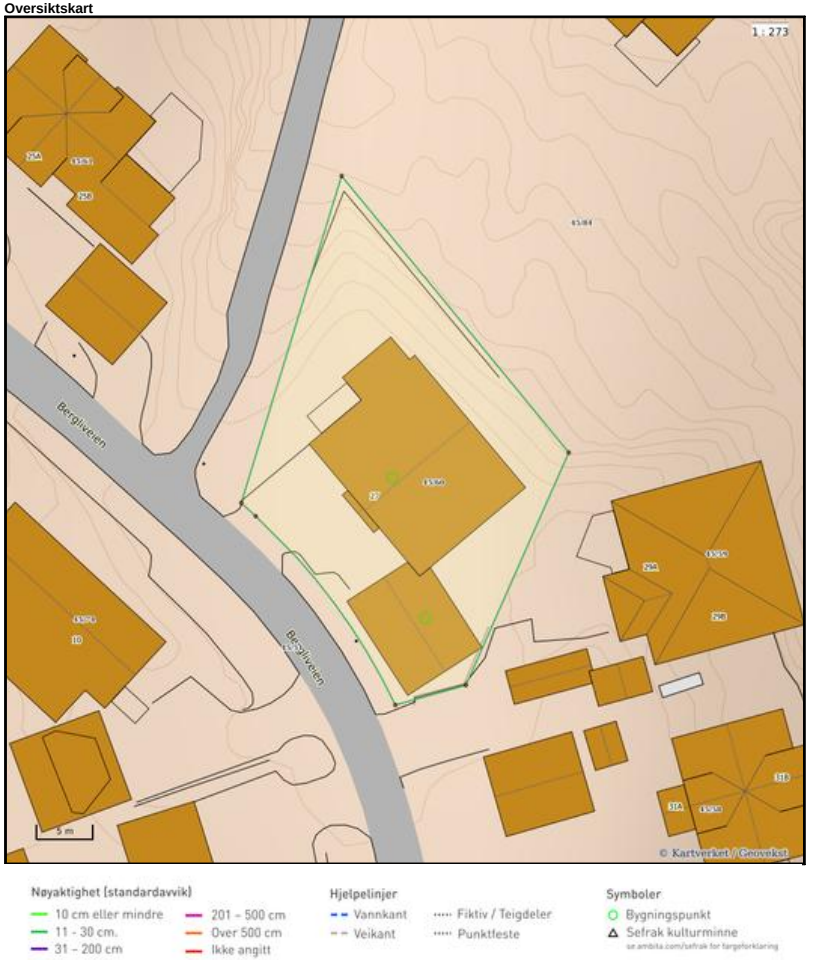
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			43,0	43,0			

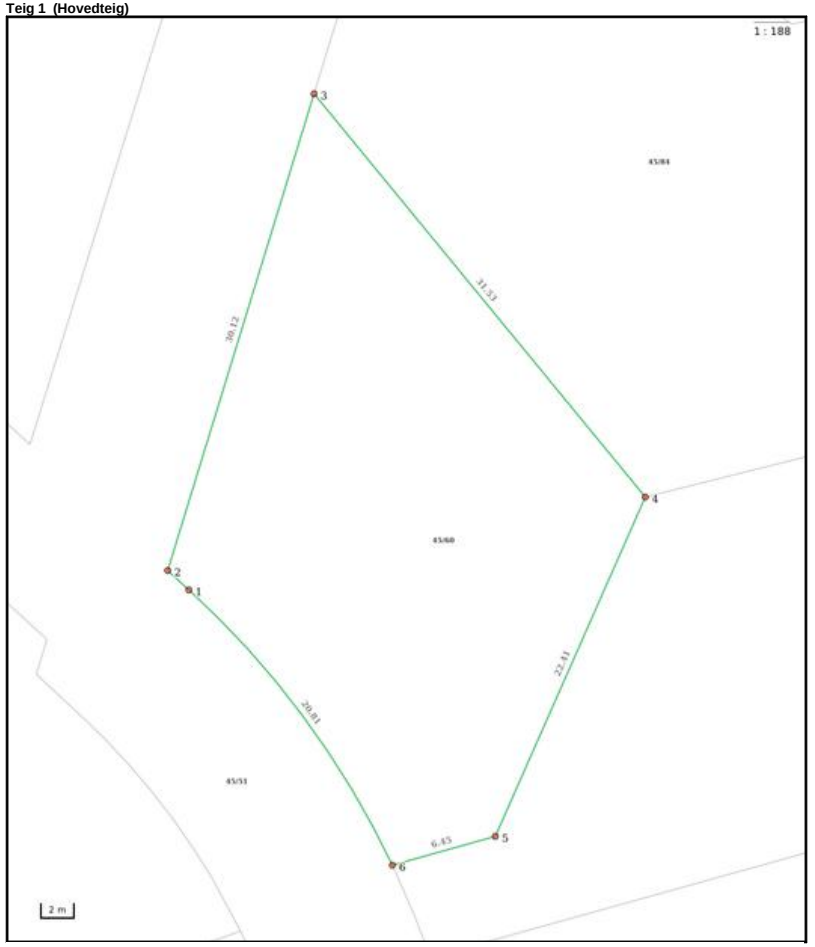
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 721,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 653 360,54	612 800,29	1,73m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 653 361,59	612 798,91	30,12m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 653 391,06	612 805,11	31,53m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 653 368,62	612 827,26	22,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 653 347,39	612 820,08	6,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 653 345,10	612 814,05	20,81m	Terrengmålt	13	-53,99	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/IDA BASILIER
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0011/25
Vår referanse: 3652465/25529176
Bestilling: C3 2025-01-14 (4) 86

Dato
14.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
20567	8	22.11.2001	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	45	60	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv. Dobbel

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Fotokrist: Ligningsutt

Returneres til:

Skjøte [1]

TINGLYST
22 NOV. 2001
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 20567

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0231	Skedsmo	45	60			
	1/24 av	45	76			
	1/24 av	45	77			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [X] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1. Bebygd [X] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] FB Fritliggende enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 960.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 960.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
938275130	Skedsmo kommune	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
131147[redacted]	Solveig Holm	[X] Ja [ ] Nei	1/2
260449[redacted]	Thore Holm	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Jf side 4

Doknr: 20567 Tinglyst: 22.11.2001 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Egenerklæring ikke nødvendig da eiendommen er erverva til boligformål etter 01.01.77.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? [ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? [ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? [ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Lillestrøm, 23.08.01

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Skedsmo kommune ved Andreas Hamnes, ordfører

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelle/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/lestør (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedlakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan støyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Kommunen tar forbehold om å ta tomten tilbake mot tilbakebetaling av kjøpesummen dersom byggearbeidet ikke er satt i gang senest 2 år etter at skjøtet er utstedt. Det betales vanlig bankinnskuddsrente av beløpet.

Kommunen skal ha rett til å anlegge over eiendommen ledninger for vann, kloakk og elektrisk strøm, samt rett til å foreta tilsyn og reparasjon av slike ledninger mot å sette eiendommen i stand igjen, og/eller betale erstatning etter overenskomst eller skjønn hvis partene ikke blir enige. Skjønnet avgjøres av en takstnemnd bestående av Sorenskriveren i Nedre Romerike eller den han oppnevner og en fra hver av partene. Før ny ledning eventuelt anlegges skal eieren av tomten gis adgang til å uttale seg.

Det kan ikke bygges over hovedledninger eller i deres umiddelbare nærhet. Det vil vanligvis heller ikke bli tillatt å bygge over stikkledninger.

På eiendommen må ikke uten kommunens samtykke drives handels-, håndverks- eller industrivirksomhet.

I størst mulig utstrekning skal eventuelle trær bevares slik at områdets karakter ikke endres.

For øvrig vises til kontraktsbestemmelsene.

Bergliveien 27

Nabolaget Branåsen - vurdert av 150 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Brånås skole (1-7 kl.) 282 elever, 14 klasser	7 min 0.5 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 499 elever, 22 klasser	19 min 1.4 km
Sten-Tærud skole (1-10 kl.) 429 elever, 23 klasser	4 min 2 km
Vardeåsen skole (1-4 kl.) 129 elever, 7 klasser	6 min 2.7 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 425 elever, 28 klasser	21 min 1.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	11 min 6.9 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	12 min 7.2 km

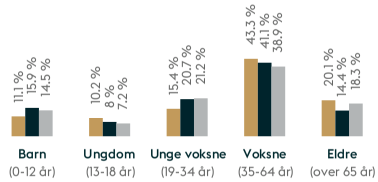
Offentlig transport

Midtskogveien Linje 340	3 min 0.2 km
Leirsund stasjon Linje R13	8 min 5.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 26.8 km
Oslo Gardermoen	22 min

Barnehager

Skolsegglia Fus barnehage (1-5... 84 barn	7 min 0.6 km
Romerike barnehage Solhaug (0-... 54 barn	10 min 0.8 km
Brånåstoppen Fus barnehage (1-... 81 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Branåsen	3 135	1 354
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Brånås	7 min
Tæruddalen borettslag	16 min
SATS Skedsmokorset	21 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	23 min

«Barna våre har mange venner i nabolaget, god barneskole og god ungdomsskole, kort og trafikksikker skoleveg, utsikt, hyggelige naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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.

Oppdragsnummer: 8-0011/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bergliveien 27 2019 SKEDSMOKORSET

Betegnelse: Gnr 45, bnr 60 / Gnr 45, bnr 76 (ideell andel 1/24) / Gnr 45, bnr 77 (ideell andel 1/24) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no