



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Tangenveien 78, 1930 AURSKOG

**Småbruksidyll med sjarmerende,
eldre enebolig, låve og stabbur.
Usjenert og solrikt. Godt egnet for
hund- og hestehold.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

Tangenveien 78

1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takspartner.no



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613
E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 81 640,-
Total ink omk.: Kr 2 581 640,-
Selger: Odd Jostein Melby

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
BRA-i/BRA Total: 176/540 m²
Tomtstr.: 92712 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 162, bnr. 29

Oppdragsnr.: 1107240050

Småbruksidyll med
sjarmerende, eldre
enebolig, låve og stabbur.

Tangenveien 78 er et sjarmerende småbruk i idylliske, usjenerte omgivelser. Eiendommen har et solrikt tun bebygd med enebolig fra 1947, stabbur fra 1850 og et uthus fra 1940. I tillegg er det en stor låve fra 1850 og et garasjebygg fra 1950 på andre siden av veien.

Tunet ligger åpent og solrikt til, med vestvendt hage og god boltreplass. Det hører med 32,2 dekar fulldyrka jord og 54,1 dekar skog til eiendommen, og forholdene er ideelle for hund- og hestehold.

Eneboligen har to romslige stuer og et spisekjøkken i første etasje, og tre soverom og to kott i andre etasje. Det er vedovn i alle oppholdsrom, der kjøkkenet har en ærverdig baksteovn. Modernisering og etablering av bad/avløpsanlegg må påregnes, men potensialet er stort for å skape «det gode liv på landet». Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen4
Om eiendommen14
Plantegninger29
Tilstandsrapport42
Egenerklæring72
Forbrukerinformasjon91
Budskjema92



Velkommen til Tangenveien 78! Et idyllisk småbruk med eiendom på ca. 92 mål.



Eiendommen består av tun med enebolig, stabbur, uthus, garasje og en eldre låve.



Eiendommen har gode solforhold, og i hagen bak huset er det frukttrær og busker.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 176 m²

BRA - e: 364 m²

BRA totalt: 540 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 31 m² Bod/teknisk rom, bod

1. etasje

BRA-i: 75 m² Entré/gang/trapperom, kjøkken, stue 1, stue 2

2. etasje

BRA-i: 70 m² Trapperom/gang, kott 1, kott 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 280 m² Låve, stall, fjøs

Uthus/garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 52 m² Garasje 1, garasje 2, vedbod

Uthus 2

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 m² Bod 1, bod 2

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Takhøyde i kjeller er ca. 1,95 - 1,98 meter. Forøvrig

krypkjeller med lav takhøyde og ikke måleverdig

bruksareal. 2. etasje har skråtak som det begrenser

det målbare arealet og dette er hensyntatt i

bruksarealet. 1 kott i 2. etasje har skråtak/lav

takhøyde, har ikke måleverdig areal og er ikke

medtatt i bruksarealet.

Stabbur:

Takhøyde er under 1,90 meter og rommene har

dermed ikke bruksareal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

92712 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger idyllisk og helt usjenert til, med

åpent og solrikt tun, omkranset av skog, åker og

eng. Eiendommen består av 32200 kvm fulldyrka

jord, 54100 kvm skog og 6400 annet areal, deriblant

tunet, som deles av vei.

Jorden er leid ut til havning ut 2024.

På hoveddelen av tunet ligger en sjarmerende,

gulmalt enebolig fra 1947, et lite, rødmalt stabbur

fra 1850 og et rødmalt uthus fra 1940.

På andre siden av tunet ligger en stor låvebygning

fra 1850 med fjøs, stall og låve, samt et garasjebygg

fra 1950 med rødmalt kledning. Eneboligen fikk ny

kledning på tre vegger i 2001 og samtidig ble de

fleste vinduene skiftet. 2 små kottvinduer og 2 2

kjellervinduer ble ikke skiftet. Utenfor inngangen er

det bygd et innbydende bislag.

Det vokser frukttrær i hagen bak huset mot vest, og

det er plantet noen busker rundt om. Eiendommen

er godt egnet for heste- og hundehold, men også

andre dyr. Eiendommen ligger ca. 20 km fra

Aursmoen, og beliggenheten er svært barnevennlig

og rolig. I umiddelbar nærhet finnes helårs

rekreasjonsmuligheter i skog og mark. Eiendommen

sokner til Haneborg skole på Lierfoss, som ligger

ca. 13,5 kilometer unna, mens ungdomsskoleelever

fortsetter på Aursmoen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig

boligområde på Ovlien, en hyggelig grend ved

Mangen i Aurskog-Høland kommune. Området

ligger ca. 20 km øst for Aursmoen. Stedet er preget

av fine skogsområder, spredt bebyggelse og

kulturminner.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Rema 1000,

Kiwi og Coop Extra på Bjørkelangen eller på

Aurskog. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det

kort vei til Aurskog Senter og Alti Bjørkelangen.

Lillestrøm og Strømmen ligger også godt innen

rekkevidde, og over grensa tilbyr både Töcksfors og

Charlottenberg hyggelig grensehandel.

Ved å benytte bil fra Ovlien tar det ca. 20 min til

Lierfoss, 30 min til Bjørkelangen, 30 min til

Aursmoen, 70 min til Oslo og 70 min til Oslo

lufthavn, samt 1 time og 15 min til Töcksfors.

Mangenskogen

Stedet er preget av fine skogsområder og vann. Her

finner du blant annet Ovlien grendehus og vakre

Mangen kapell som ligger i nydelige omgivelser.

Mangenskogområdet byr på mange flotte

opplevelsesmuligheter. Her er det mulig å sykle

milevis på øde grusveier uten å krysse asfalt eller

andre større tekniske inngrep. De store sjøene og

mange tjernene i området er viden kjent for sine

padlemuligheter og da spesielt Mangenvassdraget,

hvor du kan padle fra Bjørknessjøen og helt til Arvika

i Sverige. Ved mildere vintre kan sjøene brukes til

turer på flere mil med svenskeskøyter, ryggsekk og

staver. Det er rikt fiske i sjøene, og muligheter for

leie av småviltjakt i flotte og spennende

jaktområder.

Mangenfjellet Turlag er en ideel organisasjon som

ble stiftet i 1996 med ide om å tilrettelegge for

friluftsliv på Mangenskogen. Mangenskogen - et

enormt skogsområde med variert terreng nordøst i

Aurskog-Høland. Grenser i øst til Eidskog og i nord

til Nes. Turlaget preparerer ca. 8 mil med skiløyper

på vinteren. Tradisjonsrike arrangementer både

sommer og vinter. Myrlia og Kjøltjernhytta er

turlagets serveringshytter som har oppe hver

søndag hele vinteren. Eget turkart med skiløyper og

sykkelruter er utgitt. Det er også kort vei til

Sootkanalen, der man kan nyte naturen i historiske

omgivelser.

På Aursmoen finnes fotballbane, skøytebane,

idrettshall, treningssenter, svømmebasseng og

golfbane. På Bjørkelangen har man tilgang på et lite

alpintanlegg, tennisanlegg, friidrettsbane og

Bjørkebadet. På Bjørkelangen finnes også

Kulturarena med et godt utvalg av konserter, teater,

foredrag osv. gjennom året samt kino på søndager.

Aursmoen og Bjørkelangen har veldrevne idrettslag

og treningsskjer.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt

boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er ca 14 km til Lierfoss barneskole som er nærmeste skole. Det er barne- og ungdomsskole på Aursmoen og på Bjørkelangen. Det er to videregående skoler på Bjørkelangen. Det er flere barnehager i kommunen.

Offentlig kommunikasjon

Det er offentlig kommunikasjon med buss fra Lierfoss, ca 20 km fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Taktekingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende trebordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og enkelte vinduer med enkle glass. Entredør i edeltre utførelse. Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 21.04.2024 og avholdt av Petter Larsen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 2 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

- Rørleggerarbeider - Aurskog. Utført av Frank Korell.
- Noe fukt nederst mot gulvet på yttervegg i rom 2 som for mange år siden ble benyttet til lagring av poteter på høst/vinter. Har ikke sett noe fukt i rom 1 hvor vannpumpe og varmtvannsbereder står.
- Før jeg overtok eiendommen var det kommet inn vann rundt pipe som hadde gjort at det på ene soverommet i andre etg. har fått fuktskader på to/ tre panelbord inntil brannmur. Forrige eier hadde utført tettingsarbeid rundt pipe på loftet så det har ikke kommet inn noe mer fukt etter at jeg overtok. Videre kom det for ca. to år siden en lekkasje i taket på låven som kan virke som er i gradrenne i vinkelen mellom låven og fjøset. Dette er per dags dato ikke sjekket/rettet.
- På ca. midten av 1990-tallet avdekket jeg råde i gulv/bjelkelag i gangen i 1. etg. Dette var ved trappen opp til 2. etg. Her ble alle bjelker i kjeller som hadde antydning til fukt/råde byttet og det ble lagt nytt gulv i hele gangen. Dette var i den delen av bygget som ikke har kjeller. For å få bedre lufting ble det laget en inspeksjonsluke (så stor at vi kan krype inn) og det ble montert 3 ventiler for å få gjennomlufting.
- Det siste som ble utført var retting av avvik i forbindelse med EI-kontroll i 2018. Manglene var f.eks. manglende jordledning til kontakt i uthus/låve, manglende jordledning til sikringsskap og i flg. Aurskog Elektriske som utførte oppretting av avvik er det for denne type arbeid ikke krav om samsvarserklæring.
- I 2001 ble panel på huset skiftet på 3 vegger (ikke vest-veggen). Samtidig ble de fleste vinduene skiftet. De som ikke ble skiftet var 2 små vinduer på kott/boder i 2. etg. og de 2 i kjelleren. Dette ble utført ved egeninnsats av meg selv og min far. I 2018 ble noe panel på endevegg mot øst byttet av Grendebbygg. I 2021 ble bua rettet opp i tillegg til at

det ble skiftet vindskier og montert nye hjørnekasser. Det ble også skiftet vindskier på 2 uthus og på låve/fjøs. Alt dette ble utført av Grendebbygg AS.

Innhold

Planløsning

- 1. etasje: Entré/gang/trapperom, kjøkken og 2 stuer.
 - 2. etasje: Trapperom/gang, 3 soverom og 2 kott.
- Kjelleretasje: Bod/teknisk rom og bod.

Entré

Boligen har adkomst via et hyggelig bislag, til en romslig entré med trapp opp til andre etasje. Entreen har lakkert tregulv, lysmalte panelvegger og hvitmalt panelhimling, og godt med dagslys fra et sprossevindu. Vinduene i etasjen ble byttet ut i 2001. Det er god plass til ulike garderobeløsninger i rommet og under trappen.

Kjøkken

Kjøkkenet er romslig og lyst med vinduer på to sider, hvitmalt panelhimling og lysmalte panelvegger. Gulvet er i lakkert heltre og har kjellerlem ned til bod og teknisk rom. Ved det ene vinduet er det god plass til spisebord, og i hjørnet av rommet står en ærverdig, vedfyrte baksteovn.

Kjøkkeninnredningen fra 1996 er plassert langs én side og holdt i en landlig stil, med lyse rillefronter, benkeplate i heltre og nedfelt vaskekum. Det er ventilator over komfyrplassen, og belysning over benken. Innredningen har bra med oppbevaringsplass i skap og skuffer, og god arbeidsflyt langs benken.

Stue

Eneboligen har to store stuer, med bred åpning

mellom, slik at de føles som en helhet. Det er plass til spisestue i den ene delen, og sofagruppe med tilhørende møblement i den andre. Rommet har vinduer på tre sider, og vedovn i begge soner.

Veggene har lysmalt panel, taket har hvitmalt panel og det er malt gulv i heltre - gjennomført og sjarmerende. Fra spisestuedelen er det dør inn til kjøkkenet, og fra den andre delen er det dør til gang. Innerdørene er malt i samme farge som veggen og en nyanse lysere.

Soverom og garderobe

Eneboligen har tre gode soverom i andre etasje - alle med vedovn, malte panelvegger, hvitmalt skråhimling og gulv i heltre. Gulvet er malt på to av rommene og lakkert på hovedsoverommet. Sistnevnte er innredet med to doble garderobeskap.

Det er for øvrig god plass til garderobeløsninger på alle rommene, og lagringsplass i to kott i samme etasje. Boligen har uinnredet bod i kjelleren, og rikelig med lagringsplass i uthus, låve og stabbur.

Kort fortalt:

- Sjarmerende småbruksidyll.
- Usjenert, men åpent og solrikt.
- Grønt tun og vestvendt hage.
- Enebolig over to plan fra 1947.
- Rødmalt stabbur fra 1850.
- Stort låvebygg fra 1850.
- Garasjebygg/uthus fra 1950.
- Rødmalt uthus fra 1940.
- Egnet for hund- og hestehold.
- Hyggelig bislag ved inngangen.
- Romslig entré med plass til skap.
- To store stuer med vedovn i 1. etasje.
- Kjøkken med innredning fra 1996.

- Kjellerlem på kjøkkenet.
- Ærverdig baksteovn på kjøkkenet.
- Tre soverom med vedovn i 2. etasje.
- To romslige kott i 2. etasje.
- Etablering av bad/wc bør påregnes.
- Ikke avløpsanlegg i boligen.
- Kun innlagt vann på kjøkkenet.
- Vinduer i 1. etasje fra 2001.
- Byttet kledning på tre sider i 2001.

Standard

Eiendommen består av enebolig, låve, uthus, garasje/uthus og stabbur. Eneboligen ble oppført i ca. 1947. Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er manglende fuktsperre på bakken. Kryp kjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale. Det mangler fuktsperre og isolasjon mot grunn. Det er synlige råteskader i gulvbjelker stedvis. Konsekvens/tiltak: Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Skadet treverk må skiftes. Det bør etableres fuktsperre og isolasjon mot grunn.

Innvendig > Innvendige trapper - 2

Rett enkel tretrapp mellom 1. etasje og kjeller med

adkomst via kjellerlem i gulv på kjøkken. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Vannforsyning er fra privat brønn/ile. Det er ikke innlagt avløp. Gråvann fra kjøkken går til terreng/grøft. Vurdering av avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Kun avløp for gråvann. Det er ikke avløpsanlegg i boligen. Boligen har kun vann på kjøkkenet. Det er ikke toalett eller dusj i boligen. Da boligen har innlagt vann foreligger det normalt pålegg om etablering av avløpsanlegg. Dersom boligen skal benyttes som bolig må det etableres minirensanlegg på eiendommen. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Vannkvalitet må dokumenteres. Det må etableres minirensanlegg på eiendommen.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein og antas å være fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er ikke undertakspapp/belegg på undertaket under takstein. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er synlige merker i 2. etasje etter lekkasje fra pipe/pipebeslag. Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Pipebeslag må utbedres eller skiftes ut.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende trebordkledning. Trebordkledning på 3 vegger ble skiftet i 2001 iht. eier. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Loftet ble begrenset besiktiget fra området rundt loftsluke stående på gardintrapp. Vurdering av avvik: Undertaket er misfarget. Det er avvik: Det er misfarget undertak/konstruksjon rundt pipe, antas pga. lekkasje ved pipe/pipebeslag. Loftet er meget begrenset isolert. Det mangler vindsperre på gavlvegger. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det bør etableres vindsperre. Loftet bør etterisoleres.

Utvendig > Vinduer

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på

punktfundamentering. Vurdering av avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyden er under 90 cm. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Utvendig > Dører

Entredør i edeltre utførelse. Vurdering av avvik: Det er avvik: Døren henger og subber i terskel. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Døren bør justeres.

Utvendig > Utvendige trapper

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering. Vurdering av avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyden er under 90 cm. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendig > Overflater

Gulv: Heltregulv. Vegger: Trepanel. Himling: Trepanel. 2 rom/boder i kjeller er uinnredet og har betonggulv og betong -/murvegger. Vurdering av avvik: Det er avvik: Gulv og overflater har noe slitasje og har et generelt moderniseringsbehov for å møtes dagens krav til standard. Det er skade i vegg og himling på soverom antas etter lekkasje ved pipe/pipebeslag. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak. Skade på vegg og himling i 2. etasje bør utbedres.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Gulvkonstruksjoner er hovedsaklig fra byggeåret. Iht. eier ble deler av trebjelkelag i gang/trapperom i 1. etasje skiftet på 1990 tallet. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen. Vurdering av avvik: Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt

høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble funnet råteskader i 2 gulvbjelker synlig fra kjellerrom/bod. Råteskader i andre gulvbjelker kan ikke utelukkes. Konsekvens/tiltak: Råteskadet treverk må skiftes. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet vedovner i begge stuer. Tilkoblet vedfyrte kjøkkenovn på kjøkken. Tilkoblet vedovner på 3 soverom. Vurdering av avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Pipa har en mindre skade. Det er påvist riss i overflate. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er en synlig liten skade på pipa over tak. Det er riss i pipa/puss i 2. etasje. Enkelte vedovner står for nære brennbart materiale og enkelte vedovner har for liten ildfast plate foran ildstedet. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Større avstand til brennbart materiale må

lages. Tettingen rundt pipa må undersøkes. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Innvendig > Rom Under Terreng

Boligen har 2 kjellerrom/boder med gulv av betong og vegger med betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendig > Innvendige trapper

90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Vurdering av avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Innvendig > Innvendige dører

3-speils malte tredører. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannrør er av kobber. Alder er ikke kjent, men de antas å være over 25 år. Vannpumpe i kjeller. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 50 liter, er produsert i 1988 og er plassert i kjeller. Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det mangler sluk i kjeller. Iht. dagens forskrift skal varmtvannsbereder direktekobles (ikke med stikkontakt). Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller

lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres sluk i kjeller.

Tomteforhold > Drenering

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Alder og utførelse av dreneringen er ikke kjent. Det er synlig grunnmursplate på grunnmur, men det mangler topplist/klemlist. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen antas å være over 30 år. Det mangler topplist/klemlist på grunnmursplate. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Byggetegninger:

Det foreligger ikke byggetegninger på eiendommen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken av soverom ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 21.04.2024, utført av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger,

gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

TV/Internett/Bredbånd
Eier tegner egen avtale for tv/bredbånd på eiendommen. Parabolantenne er montert og medfølger, men ikke dekker.

Parkering
Det er parkeringsmulighet i uthus/garasje og rikelig med plass til biler på egen tomt.

Forsikringsselskap
Gjensidige forsikring

Polisenummer
85268513

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

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

Energi
Oppvarming
Boligen varmes opp med vedovner i alle

oppholdsrom og har mulighet for elektrisk fyring.

Varmtvannsbereder er på ca. 50 liter og plassert i kjelleren. Ventilasjonen er naturlig. Sikringsskapet har skrusikringer. Det er ikke avløpsanlegg i boligen og kun kjøkkenet har innlagt vann. Det er ikke toalett, bad eller dusj i boligen.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

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

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 500 000

Kommunale avgifter
Kr 1 074

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig.

Det er kun fakturert for feie/tilsynsgebyr og kontrollgebyr for spredt avløp. Derfor er summen for kommunale avgifter noe lav.

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

Formuesverdi primær
Kr 200 992

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær år
2022

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

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 162, bruksnummer 29 i Aurskog-Høland kommune.

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

3226/162/29:
15.10.1976 - Dokumentnr: 7001 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: STANGESKOVENE AS
MED FLERE BESTEMMELSER
Stangskovende As har sagt fra seg forkjøpsretten ifm. dette salget, men forkjøpsretten kommer fremdeles til å ligge tinglyst på eiendommen når denne blir solgt og overtatt av ny eier.

27.01.1977 - Dokumentnr: 557 - Livsvarig boret
RETTIGHETSHAVER: OVLIEN OSKAR OG MINDA
Slettes innen overlevering. Rettighetshavere er døde.

09.02.1990 - Dokumentnr: 1298 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: MELBY AUD THORILD
Er fraskrevet og blir slettet innen overlevering.

13.09.1976 - Dokumentnr: 6040 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:162 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1126207 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:162 Bnr:29

01.01.2024 - Dokumentnr: 148952 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:162 Bnr:29

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse, ferdigattest eller byggetegninger på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Kommunen opplyser at det ofte forekommer at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Vannforsyning er fra privat brønn/ile. Det er ikke innlagt avløp. Gråvann fra kjøkken går til terreng/ grøft. Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Regulerings og arealplaner

Uregulert eiendom.

Tomta er avsatt til LNF-formål for spredt bolig og fritidsbebyggelse, og LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag i kommuneplanen.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

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

ut.

Verneklasse/SEFRAK

Låvebygget og stabburet er begge fra rundt 1850-tallet, og er dermed Sefrak registret som kulturminner.

SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen, men det er driveplikt på jorda

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
62 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 500 000,00))

81 640,- (Omkostninger totalt)

2 581 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 81 640

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunal info

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og

oppgjørs gebyr kr 23.500,- og visninger kr 3.000, -per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.800,-. Utleggene omfatter foto og kommunal info. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, Bjørkeveien 18
1941 Bjørkelangen
Tlf: 638 54 000

Salgsoppgavedato

26.04.2024

Bilder

Plantegning

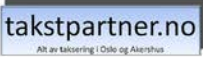
1. etasje

Tangenveien 78

1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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



Lys og romslig stue med malte tregulv og trepanel på vegger.



Spisestue med god plass til stort spisebord og mange gjester.



Spisestue.

Fint kjøkken med god skap- og benkeplass. I kjøkkenet finner du også en flott eldre vedfyrt oven med kokeplater.



Kjøkkeninnredningen fra 1996 er plassert langs én side og holdt i en landlig stil, med lyse rillefronter og benkeplate i heltre.

Tangenveien 78

2. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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

Det er 3 gode soverom i boligens 2. etasje.



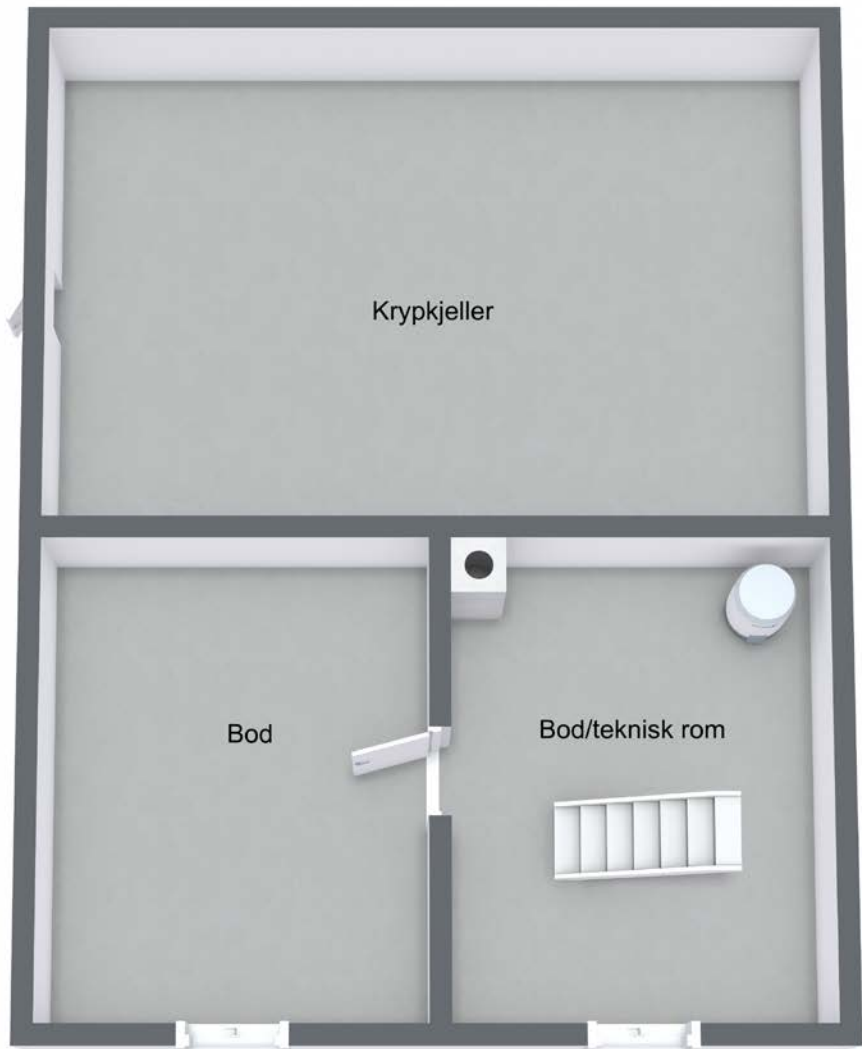


Kott i 2. etasje med gode lagringsmuligheter.



Tangenveien 78

Kjelleretasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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

Vedlegg



Tilstandsrapport

Enebolig
Tangenveien 78, 1930 AURSKOG
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 162, bnr. 29

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 540 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 04.04.2024 Rapportdato: 21.04.2024 Oppdragsnr.: 10816-24042 Referansenummer: XI6635

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Petter Larsen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig, låve, uthus, garasje/uthus og stabbur.

Eneboligen ble oppført i ca. 1947.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Øvrige bygningers utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og enkelte vinduer med enkle glass.
Entredør i edeltre utførelse.

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Heltregulv.
Vegger: Trepanel.
Himling: Trepanel.

2 rom/boder i kjeller er uinnredet og har betonggulv og betong-/murvegger.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Trapper: 90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.
Rett enkel tretrapp mellom 1. etasje og kjeller med adkomst via kjellerlem i gulv på kjøkken.

Innerdører: 3-speils malte tredører.

Oppvarming: Vedfyring med vedovner. Elektriske varmekilder forøvrig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og profilerte hvite fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum av metall.
Ventilator med avtrekk. Komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør er av kobber. Vannpumpe i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på 50 liter og er plassert i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tomten rundt boligen er skrånende ned mot vest.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Vannforsyning er fra privat brønn/ile.
Det er ikke innlagt avløp. Gråvann fra kjøkken går til terreng/grøft.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	540 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus 1/garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus 2

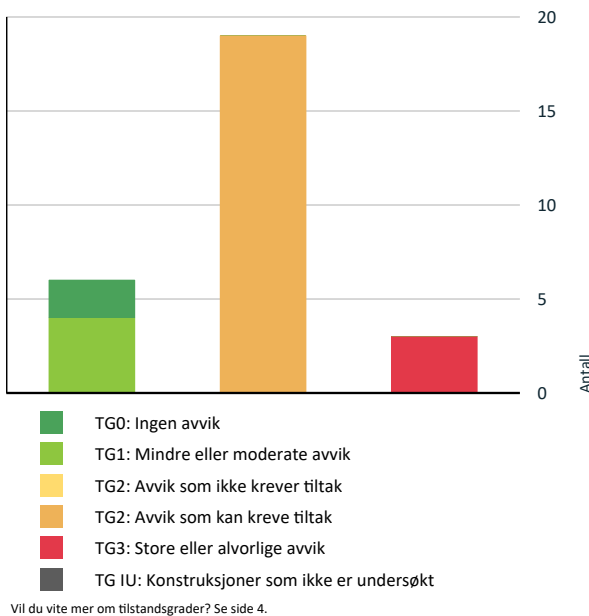
- Det foreligger ikke tegninger

Stabbur

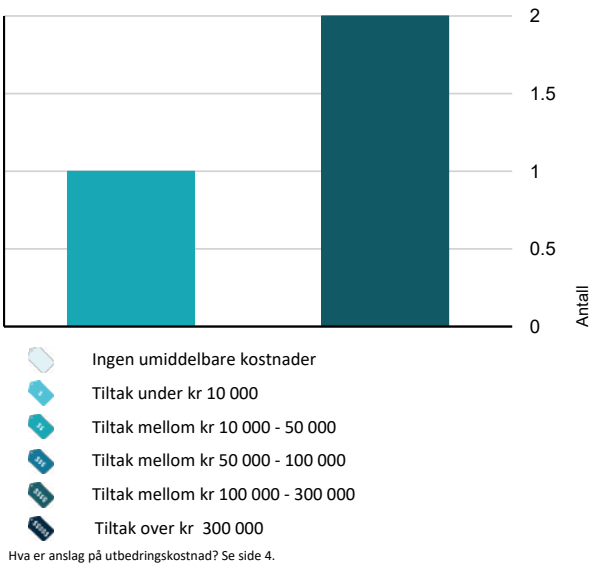
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper - 2

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår 1947	Kommentar Cirka byggeår iht. eier.
Anvendelse Bolig.	

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein og antas å være fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er ikke undertakspapp/belegg på undertaket under takstein.

- Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
 - Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

- Vurdering av avvik:**
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Det er påvist avvik i beslagløsninger.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er synlige merker i 2. etasje etter lekkasje fra pipe/pipebeslag.

- Konsekvens/tiltak**
- Påviste skader må utbedres.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Pipebeslag må utbedres eller skiftes ut.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende trebordkledning. Trebordkledning på 3 vegger ble skiftet i 2001 iht. eier.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Takkonstruksjon/Loft

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Loftet ble begrenset besiktiget fra området rundt loftsluke stående på gardintrapp.

- Vurdering av avvik:**
- Undertaket er misfarget.
 - Det er avvik:
- Det er misfarget undertak/konstruksjon rundt pipe, antas pga. lekkasje ved pipe/pipebeslag. Loftet er meget begrenset isolert. Det mangler vindsperre på gavlvegger.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det bør etableres vindsperre. Loftet bør etterisoleres.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra 2001 iht. eier. Små vinduer i 2. etasje har enkle glass og er fra byggeåret. 2 vinduer i kjeller med 2-lags glass antas fra 1970-1980 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene har værslitasje og malingsflass. Det mangler beslag på vannbrett over vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Dører

Entredør i edeltre utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren henger og subber i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør justeres.

TG 2 Utvendige trapper

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyden er under 90 cm.

Konsekvens/tiltak

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



INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Heltregulv.
Vegger: Trepanel.
Himling: Trepanel.

2 rom/boder i kjeller er uinnredet og har betonggulv og betong -/murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv og overflater har noe slitasje og har et generelt moderniseringsbehov for å møtes dagens krav til standard. Det er skade i vegg og himling på soverom antas etter lekkasje ved pipe/pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak. Skade på vegg og himling i 2. etasje bør utbedres.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Gulvkonstruksjoner er hovedsaklig fra byggeåret. Iht. eier ble deler av trebjelkelag i gang/trapperom i 1. etasje skiftet på 1990 tallet.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble funnet råteskader i 2 gulvbjelker synlig fra kjellerrom/bod. Råteskader i andre gulvbjelker kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet vedovner i begge stuer. Tilkoblet vedfyrt kjøkkenovn på kjøkken. Tilkoblet vedovner på 3 soverom.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipa har en mindre skade.
- Det er påvist riss i overflate.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er en synlig liten skade på pipa over tak. Det er riss i pipa/puss i 2. etasje. Enkelte vedovner står for nære brennbart materiale og enkelte vedovner har for liten ildfast plate foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Boligen har 2 kjellerrom/boder med gulv av betong og vegger med betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 3 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Kryp kjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Det mangler fuktsperre og isolasjon mot grunn.
Det er synlige råteskader i gulvbjelker stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Skadet treverk må skiftes.

Det bør etableres fuktsperre og isolasjon mot grunn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Innvendige trapper

90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



TG 3 Innvendige trapper - 2

Rett enkel tretrapp mellom 1. etasje og kjeller med adkomst via kjellerlem i gulv på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

3-speils malte tredører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og profilerte hvite fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Komfyr.

Kjøkkeninnredningen er fra 1996 og har normalt god standard med normal bruksslitasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er av kobber. Alder er ikke kjent, men de antas å være over 25 år.
Vannpumpe i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 50 liter, er produsert i 1988 og er plassert i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det mangler sluk i kjeller.

Iht. dagens forskrift skal varmtvannsbereder direktekobles (ikke med stikkontakt).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres sluk i kjeller.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg av diverse alder.

Det ble gjennomført tilsyn på anlegget i 2018 og mangler som da ble avdekket ble utbedret av Aurskog Elektriske AS og tilsynssaken ble avsluttet iht. dokument datert 19.10.2018 fra Elsikkerhet Norge AS på vegne av Hafslund.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja iht. installatør Aurskog Elektriske AS utstedes det ikke samsvarserklæring på rettelse av avvik i forhold til tilsynsrapport,

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Drenering

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Alder og utførelse av dreneringen er ikke kjent. Det er synlig grunnmursplate på grunnmur, men det mangler toppliste/klemliste.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen antas å være over 30 år. Det mangler toppliste/klemliste på grunnmursplate.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

! TG 0 Terrengforhold

Tomten rundt boligen er skrånende ned mot vest.

! TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Vannforsyning er fra privat brønn/ile. Det er ikke innlagt avløp. Gråvann fra kjøkken går til terreng/grøft.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Kun avløp for gråvann.

Det er ikke avløpsanlegg i boligen. Boligen har kun vann på kjøkkenet. Det er ikke toalett eller dusj i boligen.

Da boligen har innlagt vann foreligger det normalt pålegg om etablering av avløpsanlegg. Dersom boligen skal benyttes som bolig må det etableres minirensanlegg på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vannkvalitet må dokumenteres

Det må etableres minirensanlegg på eiendommen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Lagringsplass og redskapshus.

Byggeår

1850

Kommentar

Antatt byggeår (byggeår er ukjent).

Standard

Bygningen fremstår med enkel standard, slitasje, skjevheter og skader.

Vedlikehold

Bygningen har et vesentlig rehabiliteringsbehov.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Låve i tradisjonell trekonstruksjon.

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter og dels med støpte dekker.
Vegger er oppført med reisverk av tre. Delkonstruksjoner er av mur.
Vegger er utvendig kledd med trekledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med sementtakstein.

Slagporter i trekonstruksjon.

Uthus 1/garasje



Anvendelse

Garasje og vedbod/lagringsplass.

Byggeår

1950

Kommentar

Antatt byggeår (byggeår er ukjent).

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.
Det er gjort oppgradering på deler av bygningen i senere år.

Vedlikehold

Bygningen har stedvis noe slitasje og vedlikeholdsbehov.
Taktekkingen er fra byggeåret og har nådd forventet levetid.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter/stein til grunn.
Gulv er dels med trebjelkelag/trekonstruksjon og del med jordgulv.
Vegger er oppført med reisverk av tre.
Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med sementtakstein.

Slagporter i trekonstruksjon.

Uthus 2



Anvendelse
Lagringsplass.

Byggeår
1940

Kommentar
Antatt byggår (byggeår er ukjent).

Standard
Bygningen fremstår med enkel standard, slitasje, skjevheter og skader.

Vedlikehold
Bygningen har et vesentlig rehabiliteringsbehov.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse
Bygningen er fundamentert med punktfundamenter/betongsøyler til grunn.
Gulv er av trebjelkelag/trekonstruksjon.
Vegger er oppført med reisverk av tre.
Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med sementtakstein.

Gangdører/porter i trekonstruksjon.

Stabbur



Anvendelse
Lagringsplass.

Byggeår
1850

Kommentar
Antatt byggår (byggeår er ukjent).

Standard
Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet. Det er gjort oppgradering på deler av bygningen i senere år.

Vedlikehold
Bygningen har slitasje og noe vedlikeholdsbehov.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse
Stabbur i tradisjonell trekonstruksjon.

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter/tresøyler til grunn.
Gulv er av trebjelkelag/trekonstruksjon.
Vegger er oppført med laftet tømmer.
Saltakskonstruksjon av tre/åstak.
Yttertaket er tekket med sementtakstein.

Gangdør i trekonstruksjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
176 m²/176 m²

Enebolig: 2 Bod, Entré, Kjøkken, 2 Stuer, Trapperom, 2 Kott, 3 Soverom

Andre bygg: Låve, Uthus 1/garasje, Uthus 2, Stabbur
Bruksareal andre bygg: 364 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

	Markedsverdi Kr 2 500 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 3 350 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 2 500 000 Konklusjon markedsverdi 2 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg									
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sommerfjøshaugen 8B ,1930 AURSKOG								
	65 m²	1947	1 sov		0	2 000 000	0	2 000 000	30 769
2	Hedumveien 277 ,1930 AURSKOG			11-02-2024	1 550 000	1 700 000	0	1 700 000	28 333
	60 m²	1974	1 sov						
3	Engebret Soots vei 36 ,1930 AURSKOG			04-06-2023	2 490 000	2 490 000	0	2 490 000	24 175
	103 m²	1936	2 sov						
4	Engebret Soots vei 36 ,1930 AURSKOG			20-09-2021	2 400 000	2 300 000	0	2 300 000	22 330
	103 m²	1936	2 sov						
5	Vikoddenveien 16 ,1930 AURSKOG			25-07-2021	1 950 000	1 765 000	0	1 765 000	18 579
	95 m²	1964	2 sov						
6	Tangenveien 9 ,1930 AURSKOG			13-10-2019	2 100 000	2 200 000	0	2 200 000	18 333
	120 m²	1989	2 sov						
7	Heggevikveien 93 ,1930 AURSKOG			28-01-2024	2 600 000	2 350 000	0	2 350 000	13 202
	178 m²	1955	0 sov						
8	Vikoddenveien 10 ,1930 AURSKOG			08-07-2020	3 300 000	3 100 000	0	3 100 000	11 923
	260 m²	1997	3 sov						

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	5 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	2 500
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	15 000
Kostnader vei. Antatt beløp.	Kr.	3 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	40 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	65 500



Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 450 000
Låve		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-2 800 000
Sum teknisk verdi - Låve	Kr.	200 000
Uthus 1/garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-220 000
Sum teknisk verdi - Uthus 1/garasje	Kr.	130 000
Uthus 2		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-230 000
Sum teknisk verdi - Uthus 2	Kr.	30 000
Stabbur		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-140 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	50 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 860 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	31			31			31
1. etasje	75			75			75
2. etasje	70			70		5	75
SUM	176					5	181
SUM BRA	176						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod/teknisk rom, Bod		
1. etasje	Entré/gang/trapperom, Kjøkken , Stue 1, Stue 2		
2. etasje	Trapperom/gang, Kott 1, Kott 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Takhøyde i kjeller er ca. 1,95 - 1,98 meter. Forøvrig krypkjeller med lav takhøyde og ikke måleverdig bruksareal.

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.
1 kott i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde, har ikke måleverdig areal og er ikke medtatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det ble gjort diverse arbeid av Grendebygg AS (tømrer) på eiendommen i 2020.
Rørleggerarbeid av rørlegger Frank Korell i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:



Låve

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		280		280			280
SUM		280					280
SUM BRA	280						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Låve, Stall, Fjøs	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Uthus 1/garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		52		52			52
SUM		52					52
SUM BRA	52						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje 1, Garasje 2, Vedbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Uthus 2

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		32		32			32
SUM		32					32
SUM BRA	32						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod 1, Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Stabbur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje						12	12
2. etasje						12	12
SUM						24	24
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	
2. etasje		Bod	

Kommentar

Takhøyde er under 1,90 meter og rommene har dermed ikke bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	140	36
Låve	0	280
Uthus 1/garasje	0	52
Uthus 2	0	32
Stabbur	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

04.4.2024

Til stede

Petter Larsen

Odd Jostein Melby

Rolle

Takstingeniør

Kunde

Matrikkeldata

Kommune

3226 AURSKOG-HØLAND

Adresse

Tangenveien 78

Hjemmelshaver

Odd Jostein Melby.

gnr.

162

bnr.

29

fnr.

snr.

0

Areal

92712 m²

Kilde

BEREGNET AREAL (Ambita)

Eieforhold

Eiet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område ved Ovlien/Nordre Mangan ca. 20 km. fra Aursmoen/handelssentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i skog og mark i umiddelbar nærhet.

Det er ca. 13,5 km. til Haneborg barneskole (Lierfoss) fra eiendommen. Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn. Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

Adkomstvei

Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Tilknytning vann

Tilknyttet vann fra privat ile på eiendommen.

Tilknytning avløp

Ingen tilknytning. Avløpet fra kjøkkenet går til grunn/grøft.

Om tomten

Iht. gårdskartet består tomten av:
Fulldyrka jord: 32.200m².
Skog: 54.100m².
Bebyggd og annet areal: 6.400m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

320 000

År

1990

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier	04.04.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	15.03.2024	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	04.04.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått	0	Nei
Dokumentasjon på avsluttet EL-tilsyn i 2018.			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/Xi6635>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bjørkelangen

Oppdragsnr.

1107240050

Selger 1 navn

Odd Jostein Melby

Gateadresse

Tangenveien 78

Poststed

AURSKOG

Postnr

1930

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1990

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

34

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalendr.

85268513

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1

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

☒ Nei☐ Ja

- 2

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

Svar

Nei
- 3

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

☒ Nei☐ Ja
- 4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørlegger - Aurskog

Arbeid utført av

Frank Korell
- 5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Noe fukt nederst mot gulvet på yttervegg i rom 2 som for mange år siden ble benyttet til lagring av poteter på høst/vinter. Har ikke sett noe fukt i rom 1 hvor vannpumpe og varmtvannsbereider står.
- 6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Før jeg overtok eiendommen var det kommet inn vann rundt pipe som hadde gjort at det på ene soverommet i andre etg. har fått fuktskader på to/tre panelbord inntil brannmur. Forrige eier hadde utført tettingsarbeid rundt pipe på loftet så det har ikke kommet inn noe mer fukt etter at jeg overtok. Videre kom det for ca. to år siden en lekkasje i taket på läven som kan virke som er i gradrenne i vinkelen mellom läven og fjøset. Dette er per dags dato ikke sjekket/rettet.
- 7

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

☒ Nei☐ Ja
- 8

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

☒ Nei☐ Ja
- 9

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

På ca. midten av 1990-tallet avdekket jeg råte i gulv/bjelkelag i gangen i 1. etg. Dette var ved trappen opp til 2. etg. Her ble alle bjelker som hadde antydning til fukt/råte byttet og det ble lagt nytt gulv i hele gangen. Dette var i den delen av bygget som ikke har kjeller. For å få bedre lufting ble det laget en inspeksjonsluke (så stor at vi kan kripe inn) og det ble montert 3 ventiler for å få gjennomlufting.
- 10

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

☒ Nei☐ Ja
- 11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det siste som ble utført var retting av avvik i forbindelse med EI-kontroll i 2018. Manglene var f.eks. manglende jordledning til kontakt i uthus/låve, manglende jordledning til sikringsskap og i fig. Aurskog Elektriske som utførte oppretting av avvik er det for denne type arbeid ikke krav om samsvarserklæring.

Arbeid utført av

Aurskog Elektriske
- 11.1

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

☒ Nei☐ Ja
- 12

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Var Elkontroll i 2018
- Filer

Sak avsluttet pr 19-10-2018.pdf
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

I 2001 ble panel på huset skiftet på 3 vegger (ikke vest-veggen). Samtidig ble de fleste vinduene skiftet. De som ikke ble skiftet var 2 små vinduer på kott/boder i 2. etg. og de 2 i kjelleren. Dette ble utført ved egeninnsats av meg selv og min far. I 2021 ble bua rettet opp i tillegg til at det ble skiftet vindskier og montert nye hjørnekasser. Det ble også skiftet vindskier på 2 uthus og på låve/fjøs. Alt dette ble utført av Grendebygg AS.

Arbeid utført av

Grendebygg

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1107240050

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107240050

Initialer selger: OJM

3

74

Initialer selger: OJM

4

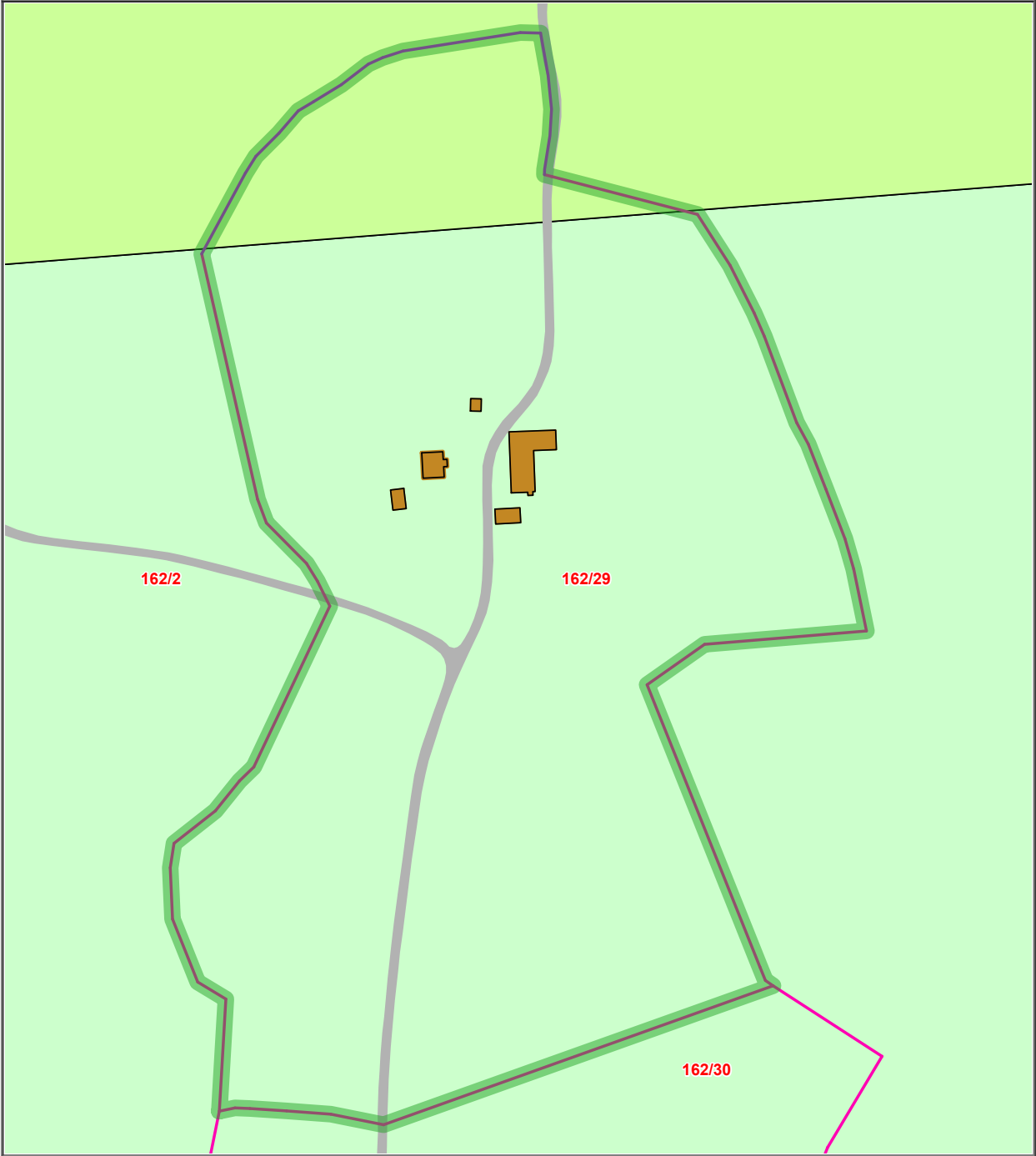
75

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Jostein Melby	2a56d2177a9243da9ef5432 0887855aacce0a196	11.04.2024 06:31:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

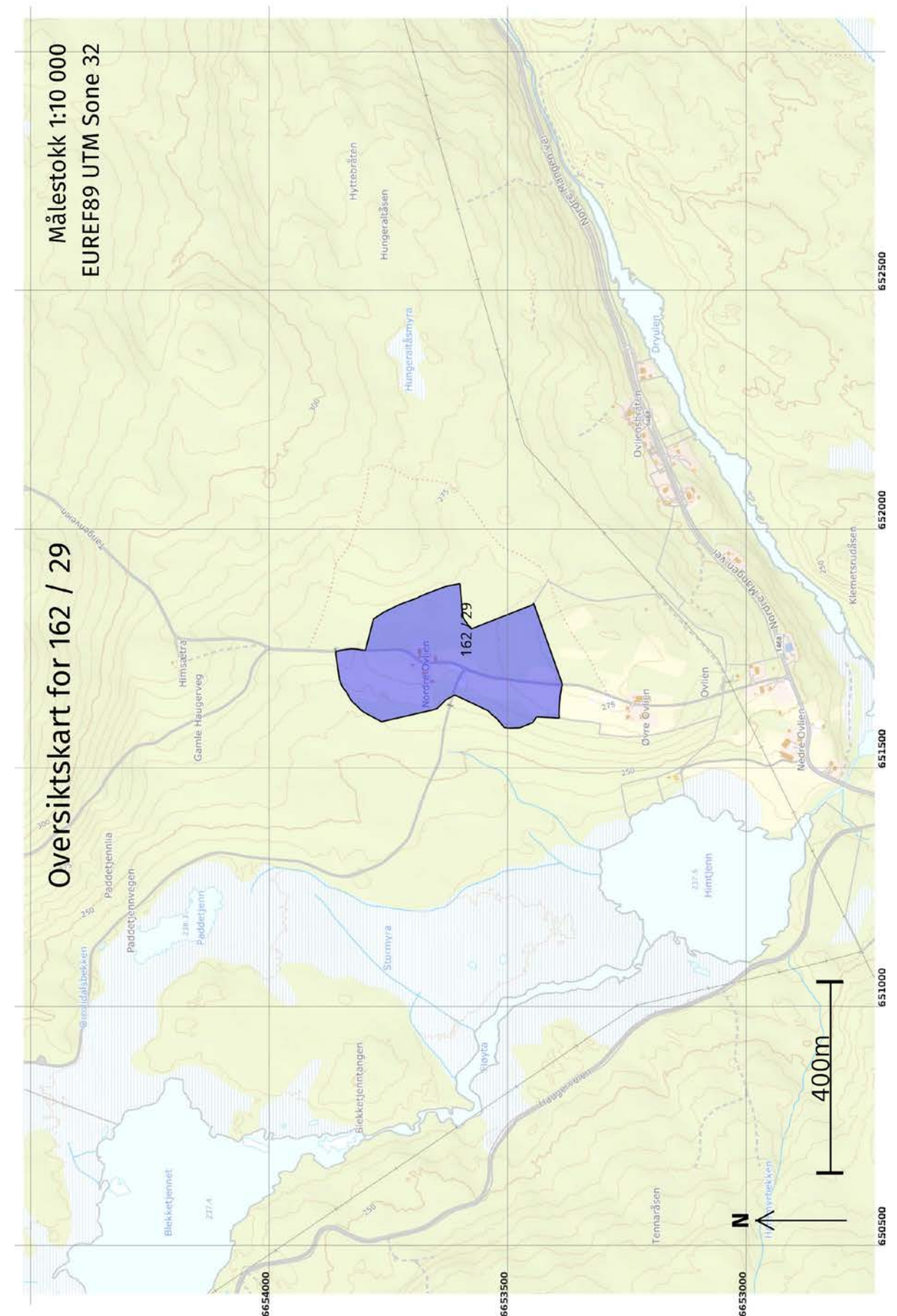
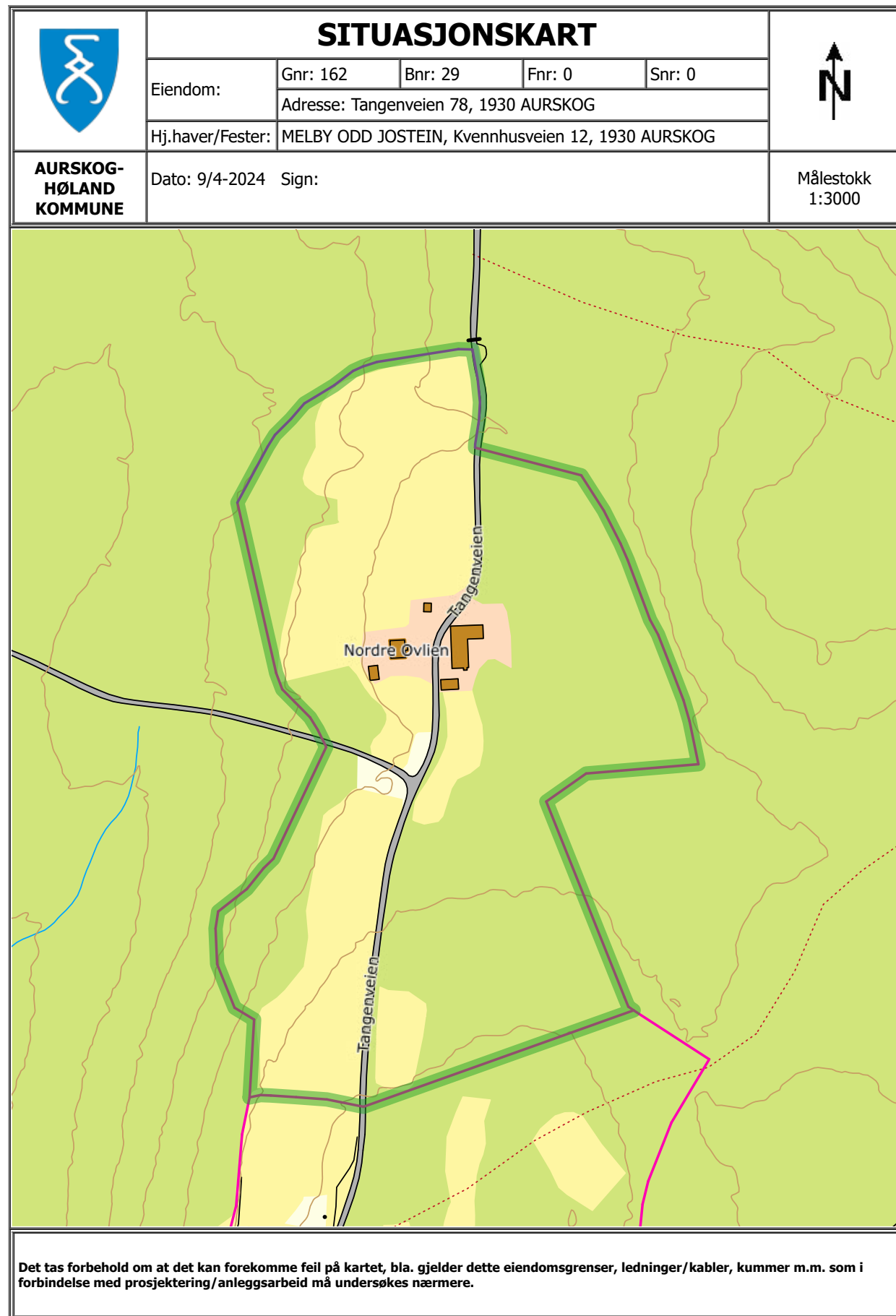
Document reference: 1107240050

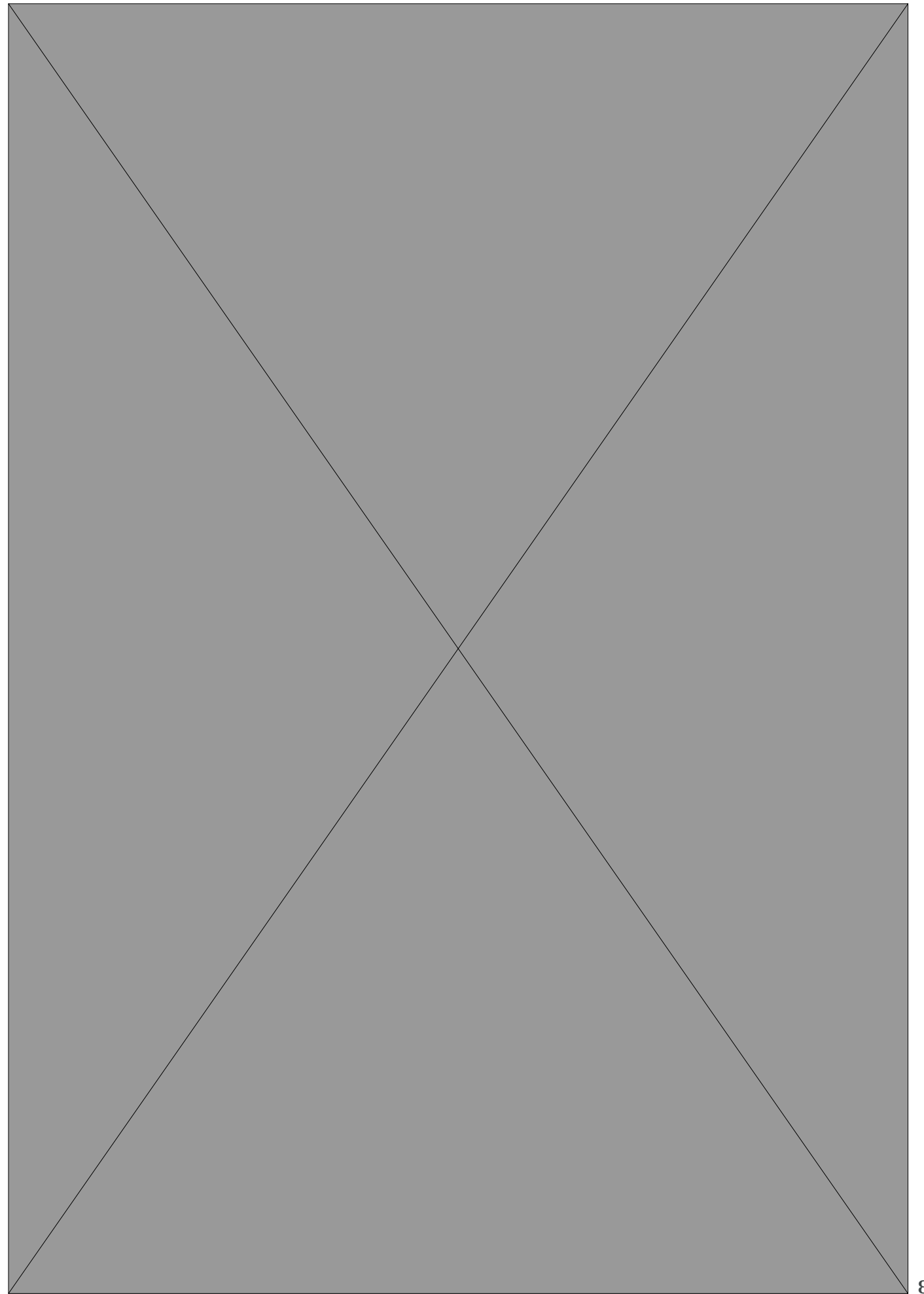
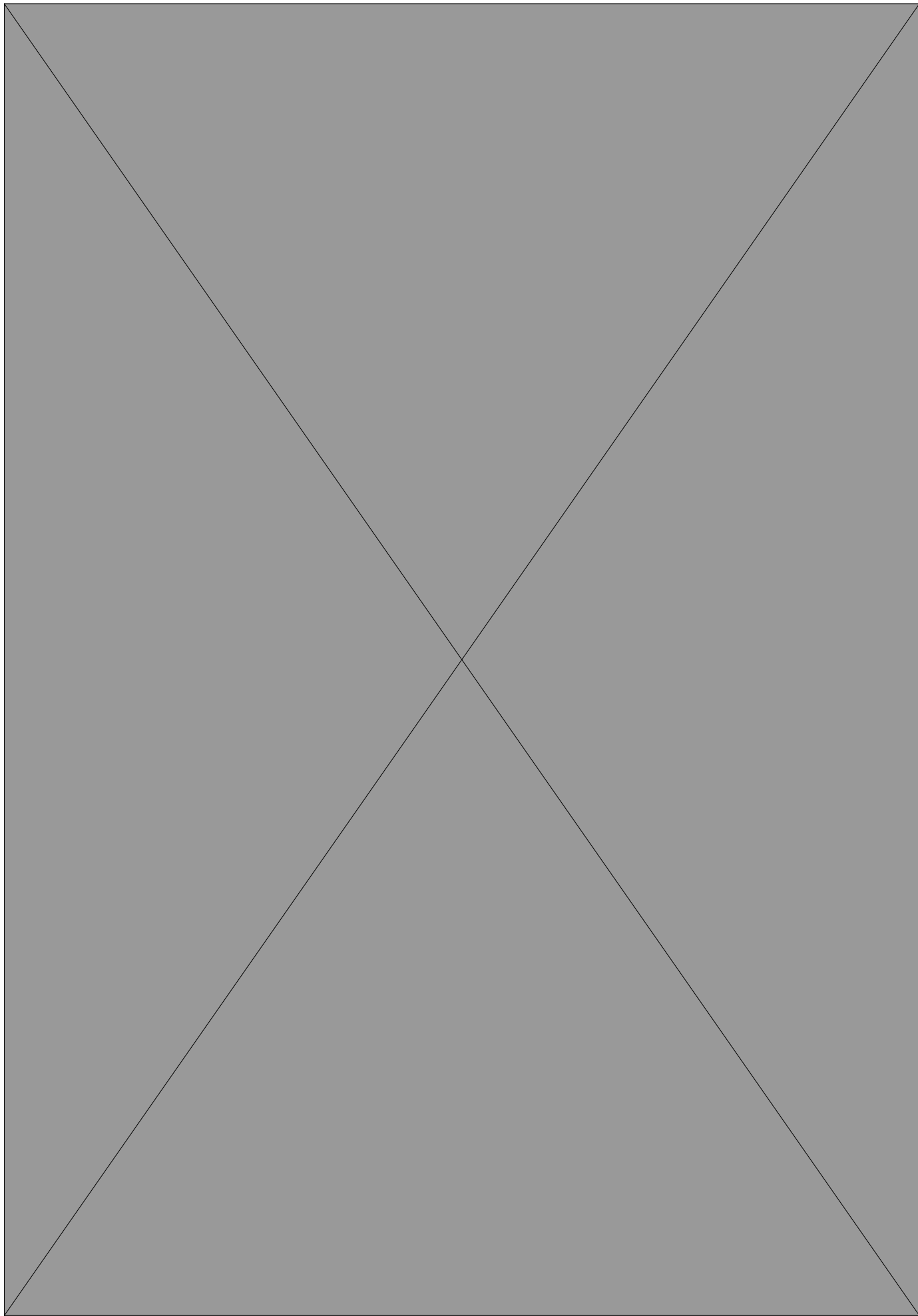
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 162	Bnr: 29	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Tangenveien 78, 1930 AURSKOG					
Hj.haver/Fester:						
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 5/4-2024 Sign:				Målestokk 1:2400	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

Jeg brenner for jobben min og jobber hardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda.

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre

Skal du kjøpe bolig?

Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!



63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen


HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig 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 bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tangenveien 78
1930 AURSKOG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre**Oppdragsnummer:** 1107240050**Telefon:** 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 26.04.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon