

aktiv.

Lomsnesveien 269, 1930 AURSKOG

**Tiltalende og velholdt enebolig
med stor, inngjerdet tomt.
Hønsehus og trippel garasje m/
bod. Landlig! Bør sees!**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875
E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1940 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 250 000,-
Omkostn.: Kr 182 490,-
Total ink omk.: Kr 7 432 490,-
Selger: Simen Fossumstuen
Elisabeth Søgård Bråten

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1890
BRA-i/BRA Total 201/298 kvm
Tomtstr.: 4994.5 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 206, bnr. 13
Oppdragsnr.: 1107240230

Landlig idyll!

Få småbruksfølelsen i Lomsnesveien 269, en meget velholdt enebolig med god tomtestørrelse i landlige, flotte omgivelser. Boligen ble oppført over to plan i slutten av 1890-tallet, men er tilbygd og pusset opp i både 2005 og 2021. Tomten er på over 4,9 mål, med gode solforhold, inngjerdet hage og fine turmuligheter i umiddelbar nærhet. Et hønsehus understreker idyllen, og varme dager nytes til fulle på en stor terrasse utenfor to pene stuer i 1. etasje.

Stuene har henholdsvis peisovn og varmepumpe, mens kjøkkenet byr på peis og mye oppbevaring med de fleste hvitevarer integrert. Det er bad i begge etasjer, hvor ett er fra 2021 og ett har badekar. I andre etasje finner man ellers en ekstra stue og fire soverom. Parkeringen kan gjøres i en trippel garasje eller på gårdsplassen.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Plantegning	32
Om eiendommen	40
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	83
Situasjonskart	89
Nabolagsprofil	90
Våre samarbeidspartnere	92
Forbrukerinformasjon	100
Budskjema	101



Terrassen strekker seg over flere sider langs boligen og gjør at du kan følge solen gjennom dagen.



Kort fortalt

- Flott enebolig over to etasjer.
- Et meget velholdt familiehjem.
- Trippel garasje med egen bod.
- Gruslagt gårdsplass på tunet.
- 4,9-måls tomt og inngjerdet hage.

- Hønsehus og lekestue på tomten.
- Herlig terrasse rundt tre vegger.
- Gode solforhold på eiendommen.
- Entreen utstyrt med gulvvarme.
- Skyvedørgarderobe i entreen.
- Fint kjøkken med murt hjørnepeis.

- Rikelig med skap- og skuffeplass.
- De fleste hvitevarene er integrert.
- To tilstøtende stuer i første etasje.
- Stor hovedstue med varmepumpe.
- Peisovn montert i den andre stuen.

- Pen loftstue for ekstra fleksibilitet.
- To flislagte bad/wc i hver sin etasje.
- Badet oppe ble etablert i 2021.
- Opplegg for vaskemaskin nede.
- 4 soverom i 2.etg.

Velkommen inn!

Inngangspartiet har et praktisk overbygg - her er det fin plass til enkelt utemøblement som benk eller kafésett.

Entréen er romslig og tiltalende - med steinfliser på gulvet med lun varme, downlights i himlingen og en fin miks av lysmalte veggflater og originaltømmer fra slutten av 1800-tallet.

En stor, plassbygget skyvedørgarderobe sørger for praktisk oppbevaring av ytterklær og sko.





Innenfor entréen ligger boligens flotte kjøkken - med en murt hjørnepeis som det naturlige blikkfanget.



Den takhøye innredningen har grå, profilerte heltrefronter, vinhyller, vitrineskap og en hvit laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum.

Av hvitevarer er kjølehjørne, stekeovn og induksjonstopp integrerte. Førstnevnte fikk nytt aggregat i 2021. Det er også opplegg for oppvaskmaskin.

På gulvet er det 1-stavs laminat, mens veggene har gråmalt panel.



Boligen har to pene, tilstøtende stuer i første etasje. To stuer gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Den største stuen er vinkelformet.

Fra stuene er det utgang til den store, solrike terrassen.

En diskret, plassert varmepumpe sørger for jevn, behagelig temperatur gjennom hele året.





Den innerste stuen er i dag i bruk som tv-stue. En moderne peisovn bidrar til den lune og gode varmen.

Mellom stuene er det en tofløyet glassdør.

Begge stuene har downlights i deler av himlingen.





Et kjærkomment ekstra oppholdsrom for barnefamilier.

Boligen har også en stue i andre etasje.
Loftstuen har god plass til sittegruppe og tv/medialøsning.





Boligen har bad i begge etasjer.

Badet nede har innredning med heldekkende servant over skuffeseksjon og stort speil over. Her finnes både et badekar og en stor dusjnise.

Badet er svært romslig og har plass til kommode for ekstra oppbevaring. I tillegg er det utstyrt med veggskap og benkeskap - med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i underkant.



Badet i andre etasje ble etablert i 2021 og er delikat innredet med lysegrå fliser på gulv og vegger, samt stilfull innredning i sort.

Innredningen har heldekkende servant over skuffeseksjon og rundt speil med bakenforliggende belysning.

Dusjhjørnet har innfellbare glassdører og regnfallsdusj. Regnfallsdusjen er i sort utførelse.





I andre etasje ligger også fire soverom. Hovedsoverommet har en stor skyvedørgarderobe med hvite fronter. To av de andre rommene har innebygde kontorpulter.





Innvendig er det hyggelig møblert.

I hjørnet av eiendommen ligger også en lekestue/bod.



Eiendommen ligger åpent, men usjenert til.
Flott omkranset av naturlig vegetasjon og
skogsområder.

Tomten er på 4,9 mål og opparbeidet med
plenarealer, prydbusker og diverse
beplantning.



Terrassen går over to nivåer og har rikelig
med plass til flere sittegrupper og grill.





På det store gårdstunet ligger også et rødmalt hønehus.



Parkering kan gjøres i den store garasjen fra 2015 - som har et samlet areal på 66 kvm. Garasjen har tre p-plasser og i tillegg en bo. Videre har garasjen motoriserte porter og to sidedører.



Plantegning

1. etasje

Lomsnesveien 269

1. etasje



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



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

2. etasje

Lomsnesveien 269

2. etasje

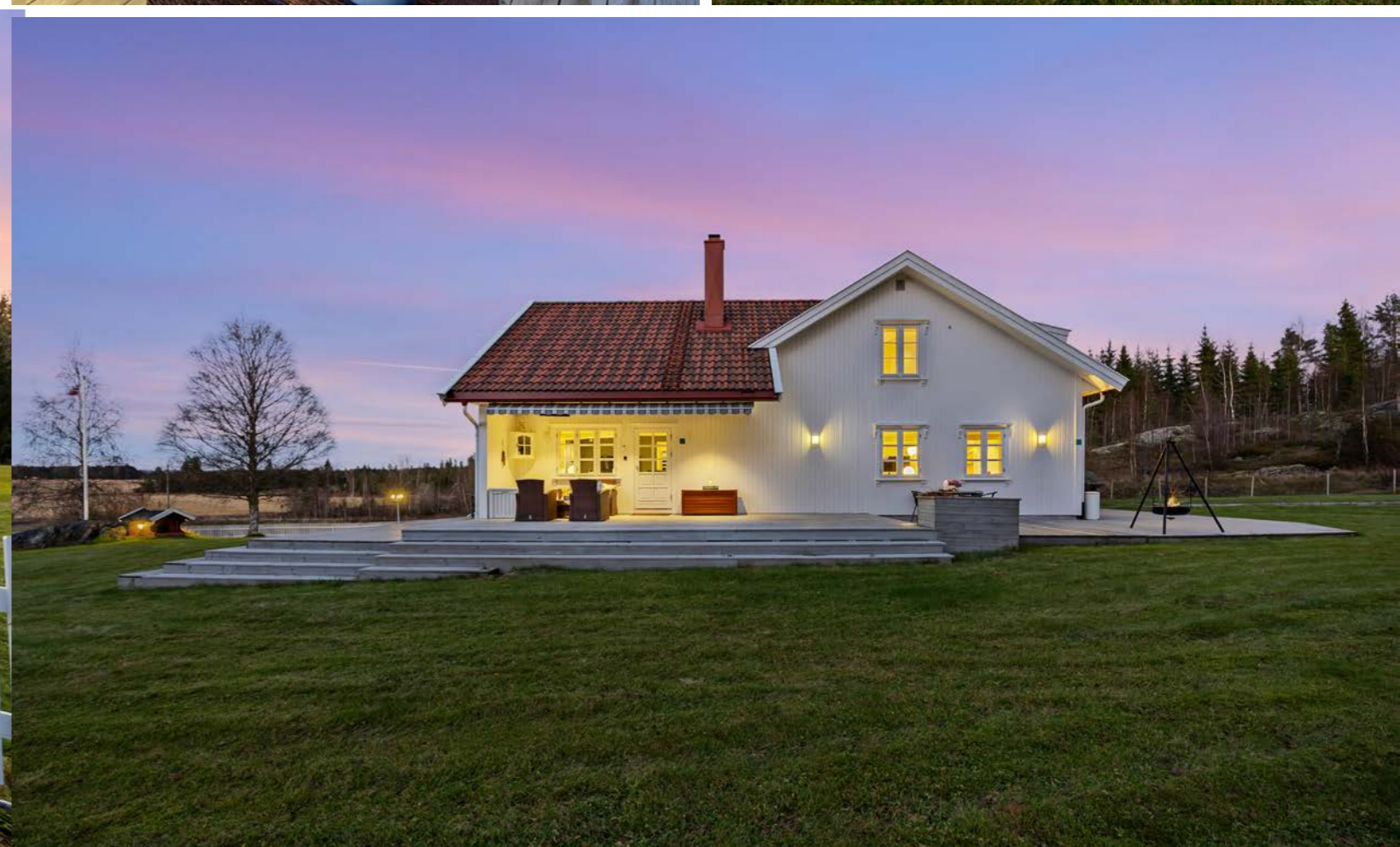


Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.
Takstingeniør MNT Petter Larsen. Iarsen@takstpartner.no



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

En idyllisk eiendom med flotte utearealer





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**



Eiendommen ligger åpent, men usjenert til. Flott omkranset av naturlig vegetasjon og skogsområder.

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 201 m²
BRA - e: 97 m²
BRA totalt: 298 m²
TBA: 0 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 116 m² Entré/gang, trapperom, kjøkken, 2 stuer, bad/wc/vaskerom, kott.

2. etasje

BRA-i: 85 m² Trapperom/gang, stue, bad/wc, 4 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

0 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 66 m² Garasje, bod.

Dukkestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Bod/lekestue.

Bryggerhus/hønehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 m² Hønehus/2 boder.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 222 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og

summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Krypkjeller har adkomst via kjellerlem i gulv på kjøkken og krypkjeller har ikke måleverdig areal.

Deler av 2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet. Kott/loft i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde, har ikke måleverdig bruksareal og er ikke medtatt i bruksarealet.

Tomtetype

Eiet - 4994.5 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er åpen, men usjenert, med helårs turmuligheter rett utenfor døra. Her bor man i landlige og solfylte omgivelser, omkranset av skog og store jordbruksarealer. Tomten er på over 4,9 mål, med stort gårdstun, rødtmalt hønehus og en inngjerdet hage for familien – her får man småbruksfølelsen. Hagen er opparbeidet med gressplen, prydbusker, diverse beplantning og en dukkestue til glede for de minste.

Både store og små får rikelig med boltreplass, og man kan enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage og leke med venner gjennom hele året. På tunet har boligen en gruslagt gårds plass med innkjøring via en flott port, og eiendommen består forøvrig av en naturtomt med fjell, trær og annen stedlig vegetasjon.

Fra stuene i første etasje er det utgang til en stor og virkelig flott terrasse over to nivåer, med plassbygde blomsterkasser og videre adkomst til hagen. Deler av terrassen er overbygd; utstyrt med markise og en levegg for god skjerming. Belysning og utestikk er

montert, og sammen med et fint inngangsparti har terrassen et areal på ca. 135 kvm.

Uteplassen utgjør store deler av arealet og har god plass til en rekke sittegrupper i ulike soner, der de fine solforholdene gjør det mulig å nyte varme dager til fulle. Terrassen innbyr til både stille stunder og store, sosiale sammenkomster, og siden uterommet strekker seg langs tre husvegger kan man enkelt flytte seg etter solen og utnytte hver eneste stråle.

Beliggenhet

Eiendommen har en fredelig og usjenert beliggenhet i skogkanten ca 6-7 km vest for Aursmoen. Det er fine rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark. Omgivelsene er rolige, usjenerte og barnevennlige.

Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud. Det er bla. Aurskog senter med butikker, apotek, matforretninger, kafe, bank mm. 18 hulls golfbane, samt restaurant og pub i nærområdet. På Aursmoen er det barne- og ungdomsskole. Det bygges for øyeblikket en helt ny 1-10 skole, flerbrukshall og svømmebasseng som skal stå ferdig i 2025. På dagtid vil svømmebassenget, flerbrukshallen og barnehage- og skolebygget bli brukt til undervisning, og på ettermiddagene, kveldene og i helgene kommer det til å være ulike aktiviteter og tilgjengelighet for innbyggerne på Aurskog. Her blir det nye, gode møteplasser, sentralt plassert på Aursmoen med god tilknytning til idrettsanlegget og til sentrum med butikker og servicetilbud.

Ved skolen er det idrettshall med to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype. I tillegg har Aursmoen samfunnshus og fritidsklubb. Aurskog/

Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag og tilbyr fotball, håndball, ski, svømming, sykkel og fjellsport.

Aurskog har også et flott golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder. Det er skytterbaner i nærheten, samt jakt- og fiskeforeninger. På Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum, er det et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Videre kan man ta tog fra Fetsund stasjon, ca 15 km med bil/buss. Fra Fetsund går det direkte tog til Oslo (ca 20 min).

På Bjørkelangen (kommunesenter) finnes det to videregående skoler samt ytterligere servicetilbud og forretninger.

Tidsavstander i bil: Bjørkelangen ca. 15 min, Sørumsand ca. 15 min. Lillestrøm ca. 20 min, Strømmen ca. 25 min, Oslo sentrum ca. 45 min, Gardermoen ca. 40 min.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen har grunnmur av betong og sparesteinsmur.

Takkonstruksjon/taktekking: Saltakskonstruksjoner av tre med innredet 2. etasje/loftsetasje. Møneloft og deler av kneloft er blindloft uten tilgang. Taktekkingen er av betongtakstein.

Veggkonstruksjon: Veggene i opprinnelig del har tømmerkonstruksjon/laftet tømmer. Veggene til tilbygde deler har trebindingsverk. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Etasjeskiller: Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er dels av trebjelkelag og dels av betongdekke. Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og del av krypkjeller er under betongdekke.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Nytt bad i 2. etg. Arbeid utført av Sveistrup/Thygesen.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: Nytt bad i 2. etg.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Ja. Beskrivelse: Thygesen har byggesøkt.

4. Kjenner du til feil eller om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? a, kun av faglært.

Beskrivelse: Nytt bad 2. etg. Arbeid utført av Sveistrup rørlegger.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Har vært mus i krypkjeller. Inngang skal være tettet.

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

Beskrivelse: Nytt bad og 2 nye varmtvannsbereder.

Nye downlight. Arbeid utført av Skogheim el installasjon/Aurskog elektriske.

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

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

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Takoppløft i forbindelse med bad og oppussing 2. etg gjort av Thygesen. Terrasser ute gjort av huseier. Arbeid utført av Thygesen.

Innhold

Få småbruksfølelsen i Lomsnesveien 269, en meget velholdt enebolig med god tomtestørrelse i landlige, flotte omgivelser. Boligen ble oppført over to plan i slutten av 1890-tallet, men er tilbygd og pusset opp i både 2005 og 2021. Tomten er på over 4,9 mål, med gode solforhold, inngjerdet hage og fine turmuligheter i umiddelbar nærhet. Et hønsehus understreker idyllen, og varme dager nytes til fulle på en stor terrasse utenfor to pene stuer i 1. etasje.

Stuene har henholdsvis peisovn og varmpumpe, mens kjøkkenet byr på peis og mye oppbevaring med de fleste hvitevarer integrert. Det er bad i begge etasjer, hvor ett er fra 2021 og ett har badekar. I andre etasje finner man ellers en ekstra stue og fire soverom. Parkeringen kan gjøres i en trippel garasje eller på gårdsplassen.

Kort fortalt

- Flott enebolig over to etasjer.
- Et meget velholdt familiehjem.
- Trippel garasje med egen bod.

- Gruslagt gårds plass på tunet.
- 4,9-måls tomt og inngjerdet hage.
- Hønsehus og lekestue på tomten.
- Herlig terrasse rundt tre vegger.
- Gode solforhold på eiendommen.
- Entreen utstyrt med gulvvarme.
- Skyvedørsgarderobe i entreen.
- Fint kjøkken med murt hjørnepeis.
- Rikelig med skap- og skuffeplass.
- De fleste hvitevarene er integrert.
- To tilstøtende stuer i første etasje.
- Stor hovedstue med varmpumpe.
- Peisovn montert i den andre stuen.
- Pen loftstue for ekstra fleksibilitet.
- To flislagte bad/wc i hver sin etasje.
- Badet oppe ble etablert i 2021.
- Opplegg for vaskemaskin nede.
- 4 soverom i 2.etg.

Planløsning

1. etasje: Entré, bad/wc/vaskerom, kjøkken, 2 stuer og kott.

2. etasje: Gang, bad/wc, stue, 4 soverom
Annet: Kneloft og krypkjeller. Dukkestue på ca. 8 kvm og hønsehus på ca. 23 kvm.

Entré

Velkommen inn i en romslig og svært funksjonell enebolig, med en delikat miks av klassisk og moderne. Inngangen er overbygd og utstyrt med downlights, og ved ytterdøren er det ringeklokke og plass til en benk eller et kafésett.

Vel inne har boligen en innbydende entré med varmekabler, downlights og lekke steinfliser på gulvet. Veggene er kledd med hvitmalte flater og originaltømmer fra 1800-tallet, og yttertøyet ryddes enkelt bort i en stor og plassbygget

skyvedørsgarderobe med speilfronter for ekstra romfølelse.

Kjøkken

Innenfor entreen har boligen et flott kjøkken med 1-stavs laminatgulv og gråmalte panelvegger. Et av høydepunktene må sies å være en murt hjørnepeis kledd i skifer, og i 2021 ble selve kjøkkenet malt og oppgradert med flere nye skap. Innredningen har grå, profilerte heltrefronter, vinhyller, vitrineskap og hvit benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum i metall.

Her får man rikelig med oppbevaring, og arbeidsplassen er stor nok til at hele familien kan bli med på matlagingen. Over benken er det belysning, og over kokesonen er en ventilator i hette installert. Av hvitevarer er kjølehjørne, stekeovn og induksjonsstopp integrert, og førstnevnte fikk nytt aggregat i 2021. Oppvaskmaskin er montert i enden av innredningen.

Stue

Boligen har to pene, tilstøtende stuer i første etasje, noe som gir ekstra fleksibilitet og svært god møbleringsfrihet. En rekke vinduer sørger for rikelig med naturlig lys, og dagslyset suppleres ypperlig av downlights i store deler av himlingen.

Begge stuene har utgang til den solrike terrassen, og sommerstid er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Mellom stuene er det en tofløyet glassdør, og det samme gulvet som på kjøkkenet bidrar til en flytende overgang mellom rommene. Det største rommet er en flott vinkelstue med varmpumpe og hvitmalte vegger for en åpen atmosfære.

Stuen er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spiseplass utenfor kjøkkenet. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord. Den andre stuen er malt i en mørk og tidsriktig blåfarge, og rommet er i dag en fin tv-stue med stor sofagruppe. Lune kvelder sikres av en peisovn med glass på tre sider.

Loftstue

I andre etasje finner man en kjærkommen stue med downlights, et ekstra oppholdsrom for lek, vennebesøk og avslapning. Uttrykket er stilrent, med 1-stavs laminatgulv og veggflater malt i en varm trendfarge. Stuen er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med to bad i hver sin etasje. Badet nede har god størrelse og ble fint pusset opp rundt 2005. På badet er det både et badekar med dusjløsning og en romslig dusjnise med vegger av glassbyggerstein.

Grå gulvfliser kombineres med beige veggfliser, og badet er innredet med toalett, downlights og varmekabler. Et hvitt benkeskap har tilhørende veggskap, og under benken er det opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Den øvrige innredningen består av servant med lyse skuffer og et speil med belysning.

Bad 2

Badet oppe ble etablert i 2021, lekkert innredet med store, lysegrå fliser på både gulv og vegger. Her er det downlights, gulvvarme og vegghengt toalett, og et dusjhjørne er utstyrt med sort regnfallsdusj og

innfellbare glassdører. Baderomsinnredningen består av servant med sorte skuffer, et stort veggskap i samme stil og et stilig, rundt speil med bakenforliggende belysning. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

Soverom og garderobe

Med enkel tilgang til badet i andre etasje har boligen 4 soverom. Hovedsoverommet er romslig, med god plass til både dobbeltseng og annet møblement. Veggene er holdt i en vakker blåtone, og langs den ene kneveggen har rommet en stor og plassbygd skyvedørsgarderobe med hvite fronter.

To av de øvrige rommene er innredet med innebygde kontorpulter i kneveggene, og både entreen og gangen utenfor soverommet har en plassbygd skyvedørsgarderobe med speildører. Godt med ekstra lagringsplass finnes i garasjen, i hønsehuset og i et kott under trappa.

Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik: Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv: Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet er hovedsaklig flatt. Deler av gulv i dusjnise har fall til sluk. Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Svertesopp er registrert. Gulvet er hovedsaklig flatt og det er marginalt motfall mot dør. Det er ingen oppkant med membran mot dørterskel. Ved evt. lekkasje fra installasjoner på

baderommet er det fare for at lekkasjevannet vil finne vei ut av baderommet.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: 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.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene i opprinnelig del har tømmerkonstruksjon/laftet tømmer. Veggene til tilbygde deler har trebindingsverk. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er tett i bunn av kledningen og ingen luftespalte. Opprinnelig/gammel trekledning eksisterer i veggkonstruksjonen stedvis.

Utvendig > Dører: Entredør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Terrassedør 1 er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Terrassedør 2 er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Dørene antas å være fra 2005 og har normalt god standard. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler terskelbeslag på terrassedør 2 (denne er under tak så fuktbelastningen er minimal).

Innvendig > Overflater: Gulv: Steinfliser, keramiske fliser, laminat og parkett. Vegger: Malte slette flater/plater, tømmer, trepanel, panelplater og fliser. Himling: Trepanel og himlingspanel/mdf. Utstrakt bruk av downlights. Vurdering av avvik: Det er avvik: Fliser mot entredør har bom (hulrom).

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje:

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Det er stedvis gulvknirk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er dels av trebjelkelag og dels av betongdekke. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Det er stedvis noe gulvknirk.

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.

Innvendig > Kryp kjeller: Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og del av kryp kjeller er under betongdekke. Vurdering av avvik: Det er begrenset tilgang til hele kryp kjelleren. Det er avvik: Det er manglende fuktspærre på bakken. Det mangler vindspærre på undersiden av gulvet (det er synlig isolasjon). Dette vil medføre at kald luft trenger inn i

gulvkonstruksjonen. Manglende fuktsperre mot grunn kan medføre sommerkondens i krypkjelleren som igjen kan føre til skader over tid.

Innvendig > Innvendige trapper: 180 graders tretrapp.

Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører: 4-speil formpressede dører. 1 dør er 2-fløyet og har glassfelt.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Dør til bad i 1. etasje har slitasje i bunn av dørbblad. Dør til stue har sprekk i glassfelt.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og det antas å være smøremembran fra 2005 (ikke fremlagt dokumentasjon). Det er synlig slukmansjett/membran i sluk.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Antas hovedsaklig fra 2005 og fra 2021 til bad i 2. etasje. Rørfordeler i krypkjeller. Rørfordelerskap til vannrør bad 2. etasje er i vegg bak servantskapet. Vurdering av avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på vannrør i kjøkkenbenk.

Tomteforhold > Drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Alder på dreneringen er ikke kjent. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik: Det er ukjent type/alder/løsning

på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og antas å være fra 2005. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og har ukjent alder, men de antas å være over 25 år. Det er vannforsyning via privat grunnboret brønn. Avløpet går til minirensanlegg på eiendommen. Anlegget antas å være fra 2005.

Vurdering av avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Ingen anmerkninger.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:
Ingen anmerkninger.

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Tilbygg med takoppløft i 2. etasje og etablering av baderom i 2021. Arbeid utført av tømmer Thygesen AS og Strømmen Keramiske AS iht. eier. Dokumentasjon i form av prosjektmappe bad er fremvist (ligger i boligmappe).

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Kommentar: Det er kun 1 soverom i 2. etasje som har vindu som er egnet som rømningsvei med

avtagbar rømningsssprosse. De andre soverommene har for smale vindusåpninger og tilfredsstillende ikke krav til rømningsvei. 2 soverom har takhøyde ca. 2,16 meter som er mindre enn dagens krav til takhøyde.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Tegningen stemmer noenlunde med dagens bruk, men det er noe avvik på utførelse og rominndeling.

Lovlighet - dukkestue: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger.

Lovlighet - bryggerhus/hønehus: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 01.11.24 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, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Vi har rekvirert, men ikke mottatt svar fra el-verket vedr. det elektriske anlegget, følgelig er heller ikke kjent om det foreligger pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Innbo og løsøre

Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Plassert i krypkjelleren har boligen to varmtvannsberedere på ca. 120 liter hver. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. El-anlegget er fra 2005, og det er utført tilleggsarbeid i 2017, 2018 og 2022. Eiendommen har vannforsyning via privat grunnboret brønn, og avløpet går til et minirensanlegg på tomten. Vinduene i boligen er fra henholdsvis 2005 og 2021.

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 hvitevarer(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det er parkering i en stor garasje fra 2015, med bod, tre p-plasser og et samlet areal på ca. 66 kvm. Garasjen har to sidedører og to motoriserte porter, og på vestsiden av bygget er det et overbygd areal med mulighet for lagring. På tunet har eiendommen en stor og gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og en varmepumpe fra 2020 i hovedstuen, supplert av gulvvarme i entreen og på badene. Den andre stuen nede har peisovn for vedfyring, og på kjøkkenet er det en murt peis med innsats. I 2017 ble det gjennomført tilsyn uten avvik på fyringsanlegget.

Energikarakter og farge

G - Gul

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

Kommunale avgifter for 2024

Kr 12 568 og av dette utgjør kr 3 434 eiendomsskatten inneværende år. I tillegg kommer kostnader ifbm privat avløp.

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:
Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 1 057 402.
Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 4 229 609.

Andre utgifter

Strøm, forsikring, tv/internett, evt. kostnader vedr. veivedlikehold, minirensanlegg, mm.

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 206, bruksnummer 13 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:

3226/206/13:
20.01.1999 - Dokumentnr: 448 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:206 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 94296 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:206 Bnr:13

01.01.2024 - Dokumentnr: 178447 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:206 Bnr:13

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter søk i kommunens tilgjengelige arkiver har de ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen. Det forekommer ofte 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. Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl. 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdig attest for slike bygninger i ettertid.

Det er utstedt ferdigattest for påbygg til enebolig, datert 04.11.24.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.
Tilknytning vann: Tilknyttet vann fra privat grunnboret brønn på eiendommen.
Tilknytning avløp: Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen. Anleggseier, altså eier av eiendom, er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget. Kommunen står for en årlig tømning gjennom kommunale gebyrer. Ved behov for tømning utover dette må det bestilles og betales av den enkelte anleggseier.

Regulerings og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.

Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

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.

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 kjøper som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/

hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Prisantydning og omkostninger

7 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

181 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

182 490 (Omkostninger totalt)

197 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

200 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 432 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 447 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 450 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med

mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 62 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, tilstandsrapport, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 30 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Camilla Haugerudbråten
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
camilla@aktiv.no Tlf: 930 22 875

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

Salgsoppgavedato

08.11.2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Lomsnesveien 269, 1930 AURSKOG
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 206, bnr. 13



Markedsverdi

7 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 29.10.2024 Rapportdato: 01.11.2024 Oppdragsnr.: 10816-24145 Referansenummer: GM1964

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



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



Oppdragsnr.: 10816-24145

Befaringsdato: 29.10.2024

Side: 2 av 29

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 lovighet (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.



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.



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.



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.



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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig, garasje, bryggerhus/hønehus og dukkestue.

Eneboligen ble oppført i ca. 1899 og ble tilbygd/ombygd i 2005 og 2021.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2015.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Dukkestuen antas å være oppført i 2005.

Dukkestuens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Bryggerhus/hønehus har ukjent byggeår.

Bygningen vurderes til å ha ingen teknisk verdi og utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjoner av tre med innredet 2. etasje/loftsetasje.

Møneloft og deler av kneloft er blindloft uten tilgang.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene i opprinnelig del har tømmerkonstruksjon/laftet tømmer.

Veggene til tilbygde deler har trebindingsverk.

Fasade/kledning har stående treborkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Entredør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrassedør 1 er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrassedør 2 er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrasser i trekonstruksjon på punktfundamentering/blokker og lignende.

Spaltegulv av tre.

Del av terrasse er takoverbygd og har markise.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Steinfliser, keramiske fliser, laminat og parkett.

Vegger: Malte slette flater/plater, tømmer, trepanel, panelplater og fliser.

Himling: Trepanel og himlingspanel/mdf. Utstrakt bruk av downlights.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er dels av trebjelkelag og dels av betongdekke.

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og del av krypkjeller er under betongdekke.

Trapp: 180 graders tretrapp.

Innerdører: 4-speil formpressede dører og 3-speils tredører. 1 dør er 2-fløyet og har glassfelt.

Oppvarming: Vedfyring med peis på kjøkken og peisovn i stue.

Elektrisk gulvvarme i entre og badrom i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme på badrom i 2. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjvegger av glassbyggerstein. Badekar. Servantskap. Benkeskap og overskap. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjvegg og dusjdør. Servantskap og speil med lys. Veggskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med heltre skrog og 1-speils malte heltre fronter.

Enkelte skap har folierte skrog og 1-speils malte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp, stekeovn og kjølehjørne. Oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørfordeler i krypkjeller. Rørfordelerskap til vannrør bad 2. etasje er i vegg bak servantskapet. Det er avløpsrør av plast. Boligen har 2 stk. varmtvannstanker på ca. 120 liter, plassert i krypkjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

Det er avtrekk fra ventilator kjøkken.

Det er avtrekk fra vifter på begge badrom.

Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur.

Bygningen har grunnmur av betong og sparesteinsmur.

Tomten er skrånende ned mot nord.

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er vannforsyning via privat grunnboret brønn.

Avløpet går til minirensanlegg på eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	298 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	201 m ²
Totalpris	7 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

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

Tegningen stemmer noenlunde med dagens bruk, men det er noe avvik på utførelse og rominndeling.

Dukkestue

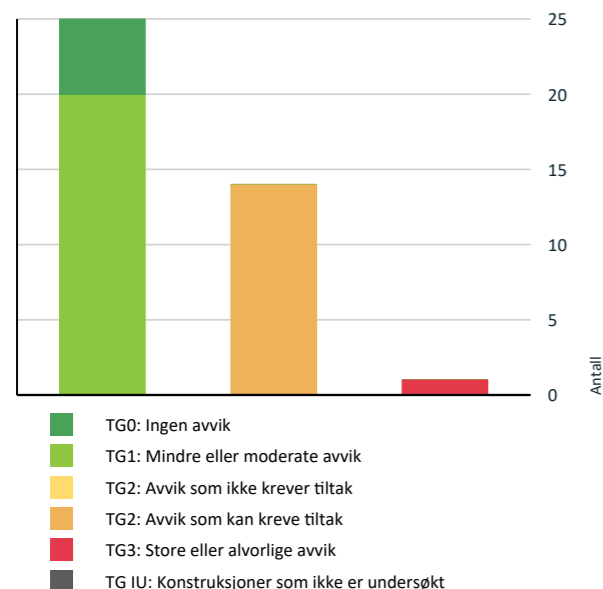
- Det foreligger ikke tegninger

Bryggerhus/hønehus

- Det foreligger ikke tegninger

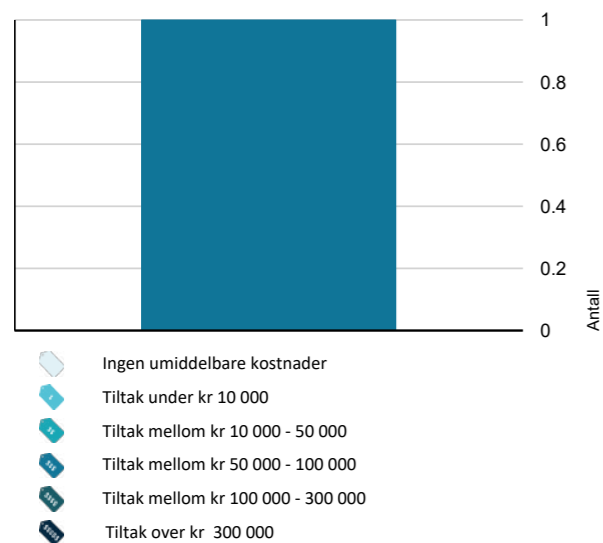
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1890

Kommentar

Byggeår iht. tidligere salgsopplysninger.

Anvendelse

Boligen er bebodd

Tilbygg / modernisering

2005 Tilbygd/ombygd

2021 Tilbygd/ombygd

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekkingen er hovedsaklig fra 2005 og deler av taket har takteking fra 2021. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 2 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.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Montering av snøfangere bør vurderes nærmere.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i opprinnelig del har tømmerkonstruksjon/lafet tømmer. Veggene til tilbygde deler har trebindingsverk. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er tett i bunn av kledningen og ingen luftespalte. Opprinnelig/gammel trekledning eksisterer i veggkonstruksjonen stedvis.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakskonstruksjoner av tre med innredet 2. etasje/loftsetasje. Møneloft og deler av kneloft er blindloft uten tilgang.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene antas å hovedsaklig være fra 2005 og 2021.

TG 2 Dører

Entredør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Terrassedør 1 er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrassedør 2 er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Dørene antas å være fra 2005 og har normalt god standard.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det mangler terskelbeslag på terrassedør 2 (denne er under tak så fuktbelastningen er minimal).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Terskelbeslag bør monteres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i trekonstruksjon på punktfundamentering/blokker og lignende.

Spaltegulv av tre.

Del av terrasse er takoverbygd og har markise.



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Steinfliser, keramiske fliser, laminat og parkett.

Vegger: Malte slette flater/plater, tømmer, trepanel, panelplater og fliser.

Himling: Trepanel og himlingspanel/mdf. Utstrakt bruk av downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser mot entredør har bom (hulrom).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flisene ved entre bør utbedres.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis gulvknirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Det bør gjøres tiltak mot gulvknirk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er dels av trebjelkelag og dels av betongdekke.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis noe gulvknirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Det bør gjøres tiltak mot gulvknirk.

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 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe tilkoblet murt peis med peisinnstans på kjøkken.

Boligen har elementpipe tilkoblet peisovn i stue. Sotluke på elementpipen er montert nær brennbart materiale og har sotlukestein iht. krav.

Piper og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Iht. dokument fra NRBR ble det gjort tilsyn på fyringsanlegget den 09.01.2017 og det ble ikke avdekket avvik.

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og del av krypkjeller er under betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er avvik:
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det mangler vindsperre på undersiden av gulvet (det er synlig isolasjon) Dette vil medføre at kald luft trenger inn i gulvkonstruksjonen. Manglende fuktsperre mot grunn kan medføre sommerkondens i krypkjelleren som igjen kan føre til skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

• Tiltak:

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Det bør etableres fuktsperre og isolasjon mot grunn med Glava vintermatter eller lignende.

Det må etableres vindsperre i underkant av gulvkonstruksjonen.



TG 2 Innvendige trapper

180 graders tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

4-speil formpressede dører.

1 dør er 2-fløyet og har glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til bad i 1. etasje har slitasje i bunn av dørblad.

Dør til stue har sprekke i glassfelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene bør utbedres.

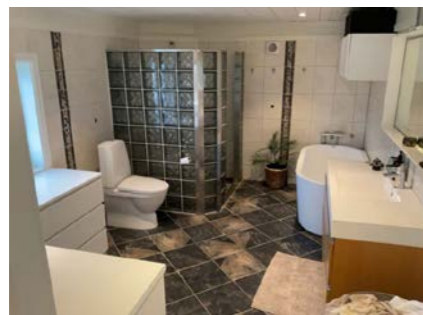
VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Baderommet har standard fra ca. 2005.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Malt trepanel med downlights.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 3 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Gulvet er hovedsaklig flatt. Deler av gulv i dusjnise har fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Svertesopp er registrert

Gulvet er hovedsaklig flatt og det er marginalt motfall mot dør. Det er ingen oppkant med membran mot dørterskel. Ved evt. lekkasje fra installasjoner på baderommet er det fare for at lekkasjevannet vil finne vei ut av baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må rengjøres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og det antas å være smøremembran fra 2005 (ikke fremlagt dokumentasjon).
Det er synlig slukmansjett/membran i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjvegger av glassbyggerstein. Badekar. Servantskap. Benkeskap og overskap. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

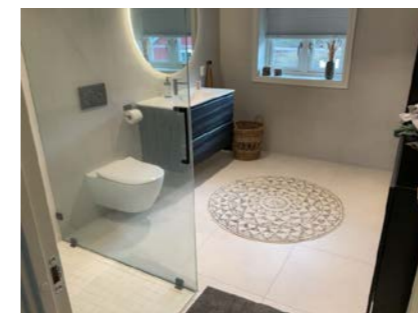
TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våte soner er mot yttervegg og mot tømmervegger. Hulltaking her er dermed ikke mulig.
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble bygget i 2021 iht. eier.
Dokumentasjon fra Strømmen Keramiske AS er fremvist (prosjektmappe bad).



2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Himlingspanel/mdf.

2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Hovedgulvet har marginalt fall mot dusjnise og det er oppkant med list mot dørterskel som antas å ha membran for lekkasjesikring (ikke dokumentert).
Gulv i dusjnise er nedsenket i forhold til øvrig gulv og gulv i dusjnise har fall til sluk.

2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran fra 2021.
Membranen er synlig under klemringen i sluket.



2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjvegg og dusjdør. Servantskap og speil med lys. Veggskap.

Veggmontert toalett antas å være innbyggningsstjerne med Sealingbag. Det foreligger ikke dokumentasjon på sisterneløsningen.
Toalettstjernen ivaretar dagens krav til lekkasjesikring hvis den er montert iht. monteringsveiledning.
Sealingbag er en plastkappe som opplyses å være dokumentert vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drengåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom.

2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Ventilasjon

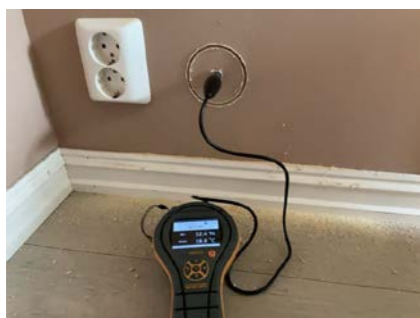
Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD/WC

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot dusjnise bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med heltre skrog og 1-speils malte heltre fronter. Enkelte skap har folierte skrog og 1-speils malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integriert induksjonstopp, stekeovn og kjølehjørne. Oppvaskmaskin.

Innredningen her hovedsaklig fra 2005. Innredningen ble malt, det ble montert enkelte skap og det ble skiftet aggregat til kjølehjørnet i 2021 iht. eier.



1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Antas hovedsaklig fra 2005 og fra 2021 til bad i 2. etasje. Rørfordeler i krypkjeller. Rørfordelerskap til vannrør bad 2. etasje er i vegg bak servantskapet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på vannrør i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, antas fra 2005.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler. Det er avtrekk fra ventilator kjøkken. Det er avtrekk fra vifter på begge baderom.

TO 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2020. Varmepumpens tilstand er ikke vurdert, men den var i normal drift på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



TO 1 Varmtvannstank

Boligen har 2 stk. varmtvannstanker på ca. 120 liter, fra 2022 iht. eier. Varmtvannstankene er plassert i krypkjeller.



TO 0 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 forenklede 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 fra 2005. Iht. fremvist samsvarserklæring fra Fetsund Elektro AS datert 15.09.2005 ble det etablert nytt strøminntak og elektrisk anlegg. Iht. fremvist samsvarserklæring fra Aurskog Elektriske AS datert 29.08.2017, 19.04.2018 og 27.04.2018, ble det gjort tilleggsarbeider i boligen. Iht. fremvist samsvarserklæring fra ST Elektro AS datert 01.11.2022 ble det gjort fast tilkobling av varmtvannstanker. Iht. fremvist samsvarserklæring fra Skogheim EL installasjon AS datert 17.06.2021 ble det installert EL-anlegg i forbindelse med ombygging av 2. etasje.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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 forenklede 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 mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Alder på dreneringen er ikke kjent. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong og sparesteinsmur. På grunn av terrassen er det begrensede muligheter til å inspisere grunnmuren.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot nord.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og antas å være fra 2005. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og har ukjent alder, men det antas å være over 25 år. Det er vannforsyning via privat grunnboret brønn. Avløpet går til minirensanlegg på eiendommen. Anlegget antas å være fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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.
- Vannkvalitet må dokumenteres



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeår iht. eier og iht. fremvist samsvarserklæring på elektrisk anlegg i garasje.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Begge gangdørene til garasjen har slitasje og vedlikeholdsbehov.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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 skjelheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Frittstående garasje.
Garasjen er uisolert.
Boden antas å være isolert.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn. Vegger er oppført dels med murte lettklinkerblokker og dels med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning. Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er teknet med betongtakstein.

2 leddporter i metallkonstruksjon med motoriserte åpnere.
2 gangdører i formpresset utførelse.
Vinduer i trerammer.

Boden er innredet med trepanel på vegger og himling.

Takoverbygd areal på vestsiden av bygningen.

Dukkestue



Anvendelse

Lekestue/lagringsplass.

Byggeår

2005

Kommentar

Antatt byggeår.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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 pilarer til mark.

Gulv er av trebjelkelag.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Gangdør i trekonstruksjon.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass.

Rommet er innredet med:

Gulv: Vinylbelegg.

Vegger: Panelplater.

Himling: Trepanel.

Bryggerhus/hønehus



Anvendelse

Hønehus.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygningen har enkel standard, slitasje, skader og vedlikeholdsbehov. Bygningen vurderes til å ha ingen teknisk verdi.

Vedlikehold

Bygningen har et vesentlig og stort behov for vedlikehold.

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 oppført i tradisjonell trekonstruksjon på stablesteinsmur.

Gulv er av trebjelkelag.

Vegger er oppført med reisverk av tre som utvendig er kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med sementtakstein.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

201 m²/201 m²

Enebolig: Entré, Bad/vaskerom, Kjøkken, 3 Stuer, 2 Trapperom, Kott, Bad, 4 Soverom

Andre bygg: Garasje, Dukkestue, Bryggerhus/hønehus

Bruksareal andre bygg: 97 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 250 000

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

7 250 000

Konklusjon markedsverdi

7 250 000

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	M ² PRIS
1 Vierkjerrkroken 136 ,1930 AURSKOG 139 m ² 1983 4 sov	12-06-2022	4 950 000	7 120 000		7 120 000	51 223
2 Myrvoldveien 42 A ,1930 AURSKOG 180 m ² 2014 4 sov	05-03-2024	6 390 000	6 200 000		6 200 000	34 444
3 Vierkjerrkroken 196 ,1930 AURSKOG 179 m ² 2008 4 sov	04-02-2024	5 250 000	5 400 000		5 400 000	30 168
4 Myrvoldveien 53 ,1930 AURSKOG 228 m ² 1921 5 sov	22-01-2024	6 480 000	6 300 000		6 300 000	27 632
5 Myrvoldveien 40 ,1930 AURSKOG 168 m ² 1961 4 sov		3 790 000				22 560
6 Sommerfuglstien 3 ,1930 AURSKOG 172 m ² 1981 3 sov	05-03-2024	3 800 000	3 800 000		3 800 000	22 093
7 Lomsnesveien 21 ,1930 AURSKOG 319 m ² 1905 4 sov	19-09-2021	4 500 000	6 000 000		6 000 000	18 809
8 Korsmostubben 6 ,1930 AURSKOG 268 m ² 1979 5 sov	09-04-2024	4 990 000	4 850 000		4 850 000	18 097

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. Pr. 2024	Kr.	9 134
Eiendomsskatt. Pr. 2024.	Kr.	3 434
Kostnader vann-/avløpsanlegg. Stipulert beløp for drift, vedlikehold og service.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	30 000
Kostnader vei. Antatt beløp.	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	64 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	640 000

Dukkestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Dukkestue	Kr.	70 000

Bryggerhus/hønehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bryggerhus/hønehus	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 160 000

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.	2 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 100 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 250 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

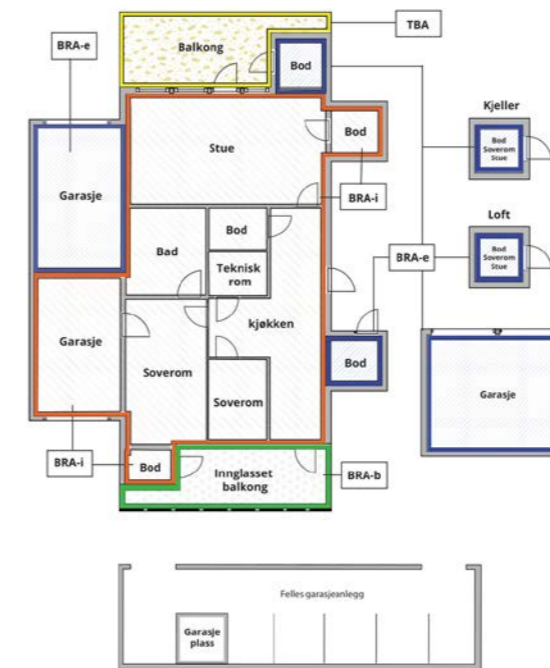
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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?](#)

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.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Krypkjeller							
1. etasje	116			116	135		116
2. etasje	85			85		21	106
SUM	201				135	21	222
SUM BRA	201						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller			
1. etasje	Entré/gang, Bad/wc/vaskerom, Kjøkken, Stue 1, Trapperom, Kott, Stue 2		
2. etasje	Trapperom/gang, Bad/wc, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Kommentar

Krypkjeller har adkomst via kjellerlem i gulv på kjøkken og krypkjeller har ikke måleverdig areal. Deler av 2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet. Kott/loft i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde, har ikke måleverdig bruksareal og er ikke medtatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Tilbygg med takoppløft i 2. etasje og etablering av baderom i 2021. Arbeid utført av tømrer Thygesen AS og Strømmen Keramiske AS iht. eier.

Dokumentasjon i form av prosjektmappe bad er fremvist (ligger i boligmappa).

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er kun 1 soverom i 2. etasje som har vindu som er egnet som rømningsvei med avtagbar rømningsprosse. De andre soverommene har for smale vindusåpninger og tilfredsstillende ikke krav til rømningsvei. 2 soverom har takhøyde ca. 2,16 meter som er mindre enn dagens krav til takhøyde.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		66		66	
SUM		66			
SUM BRA	66				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningen stemmer noenlunde med dagens bruk, men det er noe avvik på utførelse og rominndeling.

Kommentar:

Dukkestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod/lekestue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Bryggerhus/hønehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	199	2
Garasje	0	66
Dukkestue	0	8
Bryggerhus/hønehus	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Simen Fossumstuen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	206	13		0	4994.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lomsnesveien 269

Hjemmelshaver

Elisabeth Sjøgård Bråten og Simen Fossumstuen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område ca. 6km. utenfor Aursmoen/handelssentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er gode rekreasjonsmuligheter i skog og mark i umiddelbar nærhet.

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 grunnboret brønn på eiendommen.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 4.994,5m².

Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.

Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.

Forøvrig naturtomt med trær og naturlig vegetasjon.

Usjenert beliggenhet.

Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 000 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Eier	29.10.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	17.10.2024	Matrikelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	29.10.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	27.01.2014	Verditakst.	Gjennomgått	7	Nei
Tegninger enebolig 2005.	03.09.2005		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger enebolig 2020.	16.09.2020		Gjennomgått	6	Nei
Tegning garasje		Udatert tegning.	Gjennomgått		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. Straktiltak 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 Reportsammendrag 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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 godkjenning 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 godkjenning 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklaring/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/GM1964>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107240230	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elisabeth Søgård Bråten	Simen Fossumstuen
Gateadresse	
Lomsnesveien 269	
Poststed	Postnr
AURSKOG	1930
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ESB, SF

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 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
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredet 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).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 nedstignende 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.

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Bråten Søgård	327e8721f1d2a20111bd6267 a53c12442c6c7d4a	28.10.2024 11:45:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

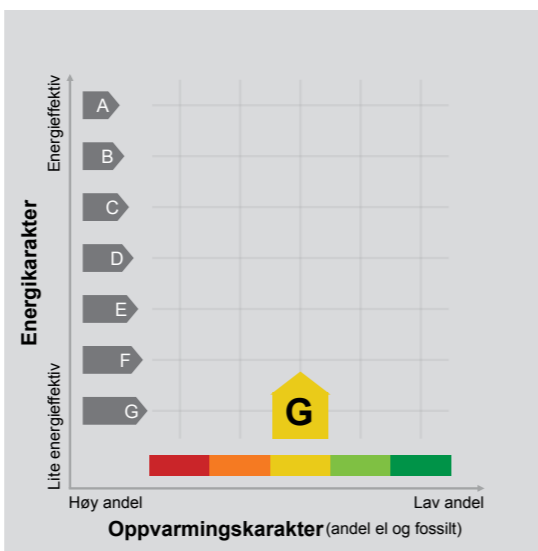
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Fossumstuen	4ac9e595016bddc0a588fb 85044ccf518ff87721	16.10.2024 21:09:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240230

Document reference: 1107240230

- 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>

Adresse	Lomsnesveien 269
Postnummer	1930
Sted	AURSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	206
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	150111056
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-45715
Dato	31.10.2024



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

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

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

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

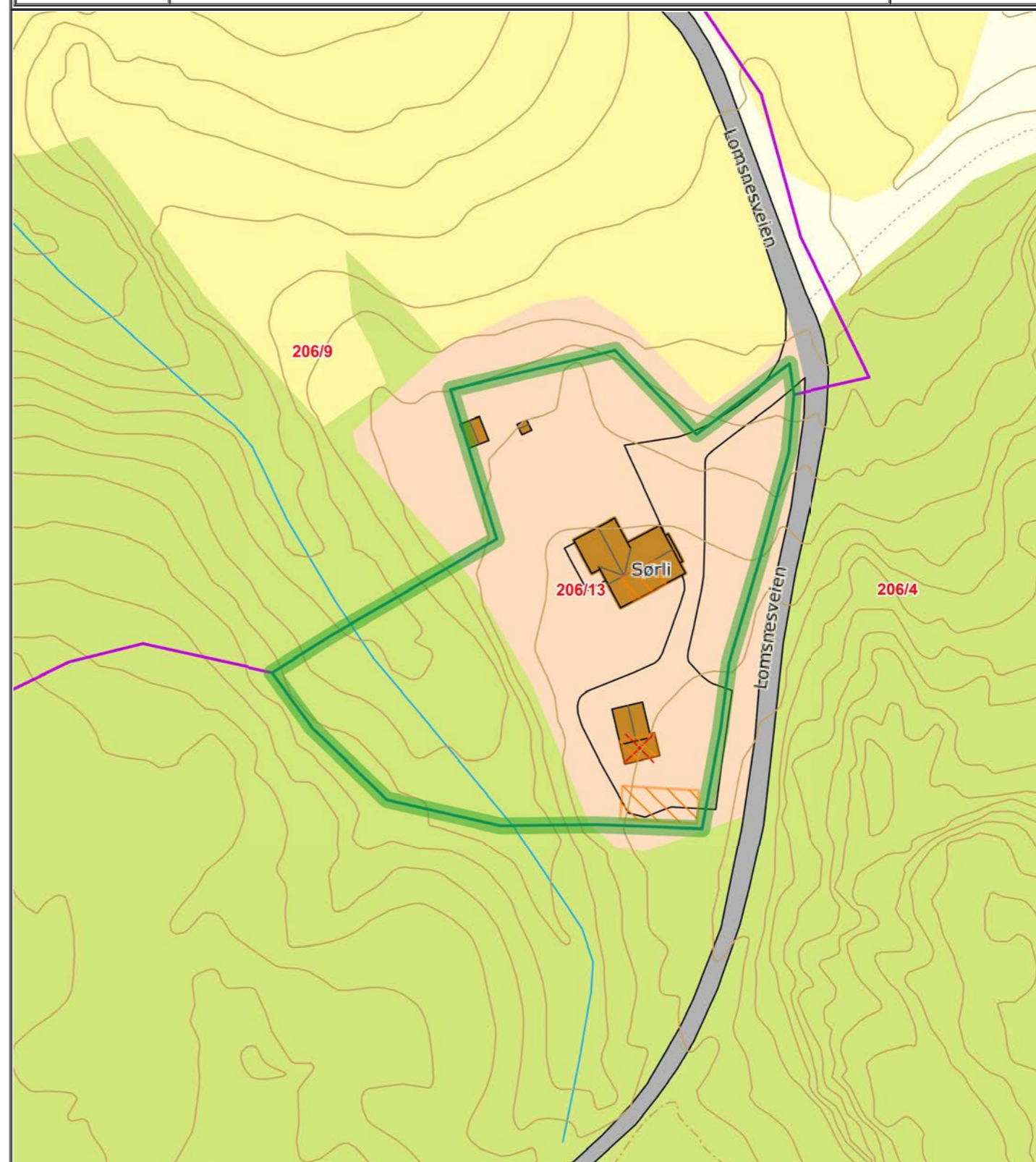
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 38 040 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

38 040 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

	Eiendom:	Gnr: 206	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse: Lomsnesveien 269, 1930 AURSKOG					
Hj.haver/Fester:		BRÅTEN ELISABETH SØGÅRD, LOMSNESVEIEN 269, 1930 AURSKOG, med flere				Målestokk 1:1000
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE		Dato: 24/10-2024 Sign:				



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/anleggssarbeid må undersøkes nærmere.

Nabolagsprofil

Lomsnesveien 269

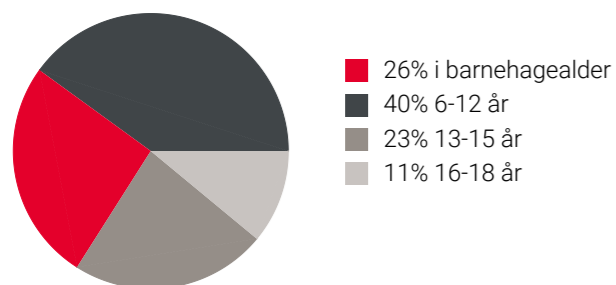
Offentlig transport

🚗 Lomsnes Linje 477	19 min 🚶 1.5 km
🚗 Blaker stasjon Linje R14	18 min 🚶 14.8 km
✈ Oslo Gardermoen	50 min 🚶

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 664 elever, 40 klasser	9 min 🚶 7 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	18 min 🚶 17.2 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	20 min 🚶 18.3 km

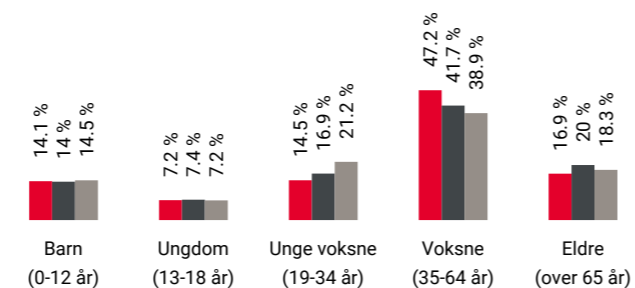
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunkrets: Eikeberg	291	128
■ Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

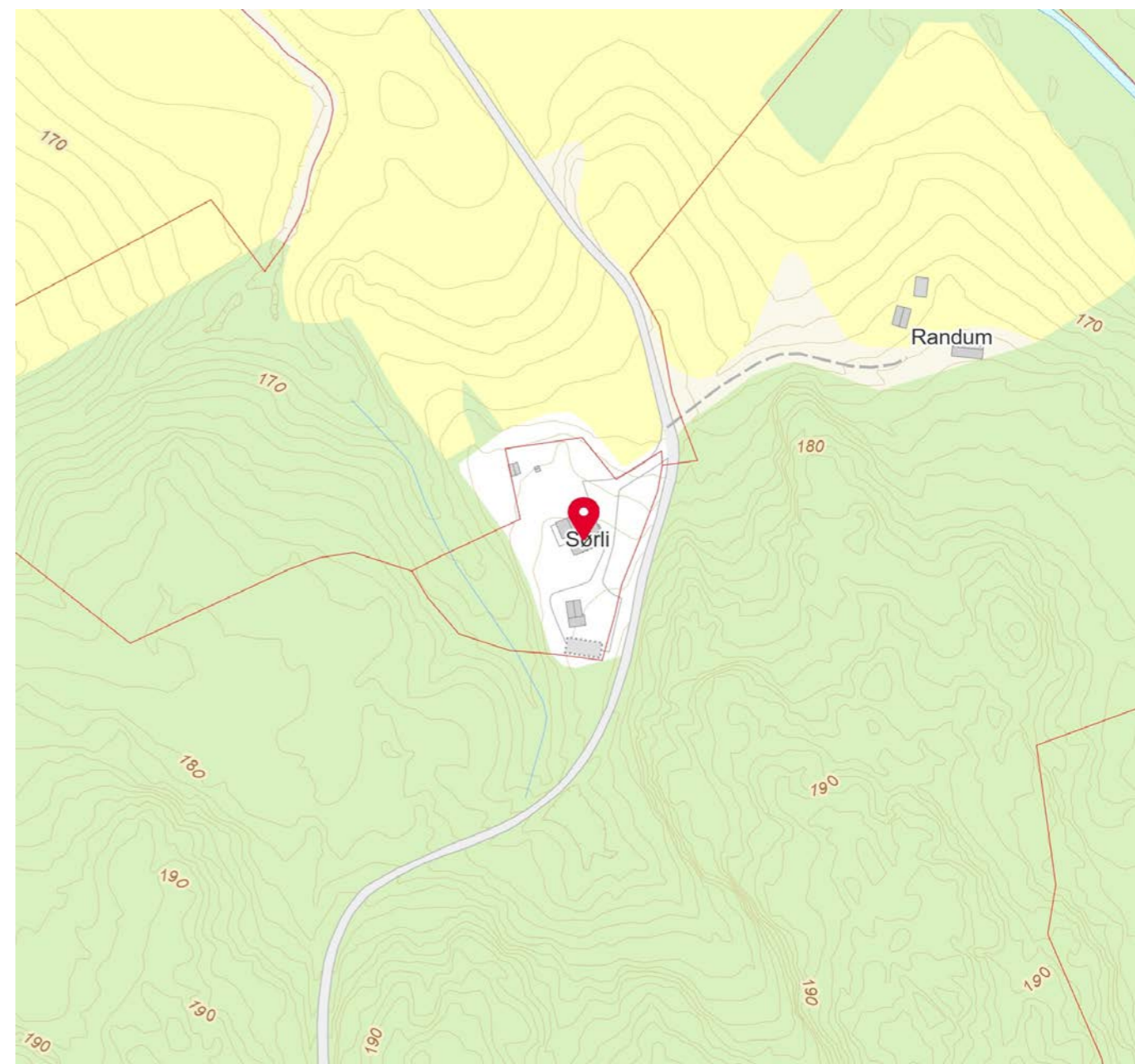
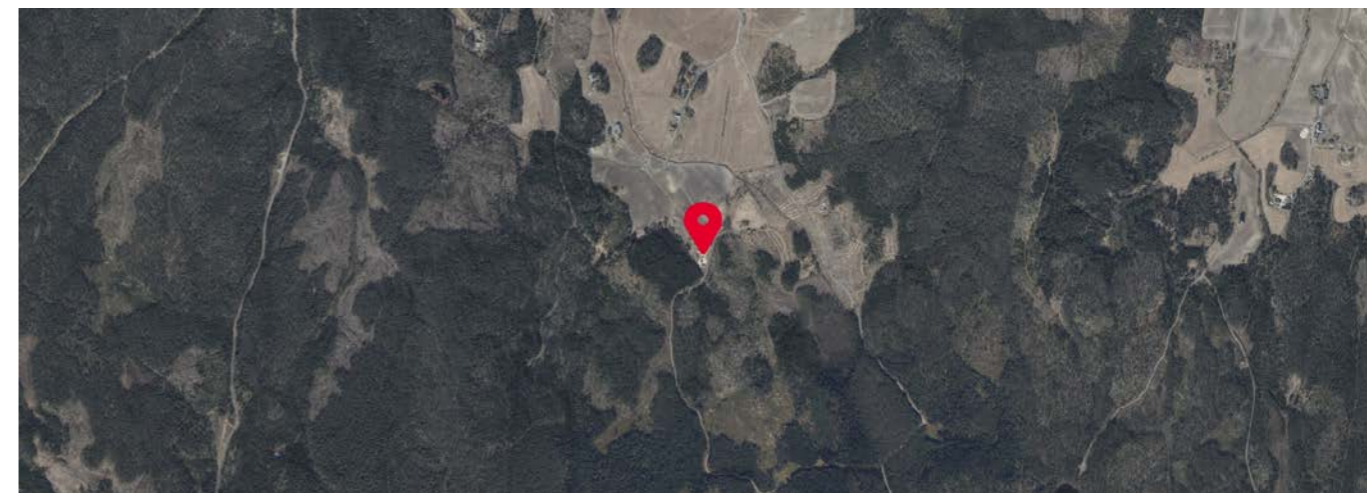
Eikeberg barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 🚶 3.2 km
Epletunet barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 🚶 6.6 km
Aursmoen barnehage (1-5 år) 66 barn	10 min 🚶 6.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Aurskog	9 min 🚶
Kiwi Aurskog	10 min 🚶

Sport

🏃 Aursmoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	9 min 🚶 6.1 km
🏃 Aurskoghallen - Aursmoen idrettshall Aktivitetshall	9 min 🚶 6.3 km
🏃 Aura Trening og Helse	12 min 🚶
🏃 MOVA Bjørkelangen	17 min 🚶





Aurskog SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte for kundene, lokalt næringsliv og gode lokalsamfunn.

Hos Trond, Trine, Lise, Geir og Lina får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

Vi samarbeider med Aktiv Bjørkelangen og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for en hyggelig prat i Gågata på Bjørkelangen.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

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 eignedom (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-antennene 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- 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 rabatterte 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”

Retts 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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



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 opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Lomsnesveien 269
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

Telefon: 930 22 875
E-post: camilla.haugerudbraten@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre