



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Grasmovveien 64, 1954 SETSKOG

**Oppussingsobjekt med stor tomt
og gode solforhold.
Uthus for lagring.**





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

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

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 200 000,-
Omkostn.: Kr 74 140,-
Total ink omk.: Kr 2 274 140,-
Selger: Trond Rakkestad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1948
BRA-i/BRA Total: 133/197 m²
Tomtstr.: 1482.2 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 156, bnr. 6

Oppdragsnr.: 1107240115

Din neste

Grasmoeveien 64 er en enebolig over to plan med kjeller, som krever oppussing og renovering for å møte dagens krav til standard. Eiendommen ligger i et naturskjønt område få hundre meter fra Setten, og er på 1 482 kvm. Her er det grusede innkjørsler og stort plenareal med hvitt gjerde ut mot veien. I tillegg til boligen er det oppført et uthus på ca. 64 kvm med boder.

I første etasje er det en fin stue og spisestue i åpen løsning med vinduer mot tre himmelretninger. Her er varmepumpe fra 2018 og vedovn, og det er dør inn til kjøkkenet som har plass til spisebord under et vindu. Etasjen har også bad, som har fått innredning og sanitærutstyr i nyere tid. I andre etasje er det kontor, to store soverom og to kott. Kjelleren har flere boder og mulighet for etablering av bad.

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	4
Bilder	9
Plantegninger	28
Om eiendommen	32
Megler	47
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	79
Energiattest	82
Våre samarbeidspartnere	86
Forbrukerinformasjon	93
Budskjema	94



Grasmoeveien 64 har en stor, solrik tomt.
I tillegg til boligen er det også et uthus på 64 kvm på tomten.

Kort fortalt

- Enebolig over 2 plan m/kjeller.
- Krever oppussing/renovering.
- Solrik tomt på 1 482 kvm.

- Uthus på ca. 64 kvm m/boder.
- Kjøkken i eget rom m/spiseplass.
- Stue og spisestue i åpen løsning.

- Vinduer mot tre himmelretninger.
- Varmepumpe fra 2018 og vedovn.
- Bad med nyere innredning.

- Opplegg for vaskemaskin.
- To store soverom i andre etasje.
- Lagringsplass i flere kjellerboder.
- Sentralstøvsuger plassert i kjeller.

Velkommen inn!

Inngangsdøren var ny i 2018 og fører inn til et vindfang som har plass til garderobeskap, kommode og lignende. Videre inn er det en romslig gang.





Kjøkkenet ligger i eget rom og har adkomst både fra gangen og en av stuene. Innredningen har glatte fronter og hvite laminatbenkeplater med nedfelt oppvaskum.

Illustrasjonsbilde - Hvordan kjøkkenet kan se ut etter oppussing.

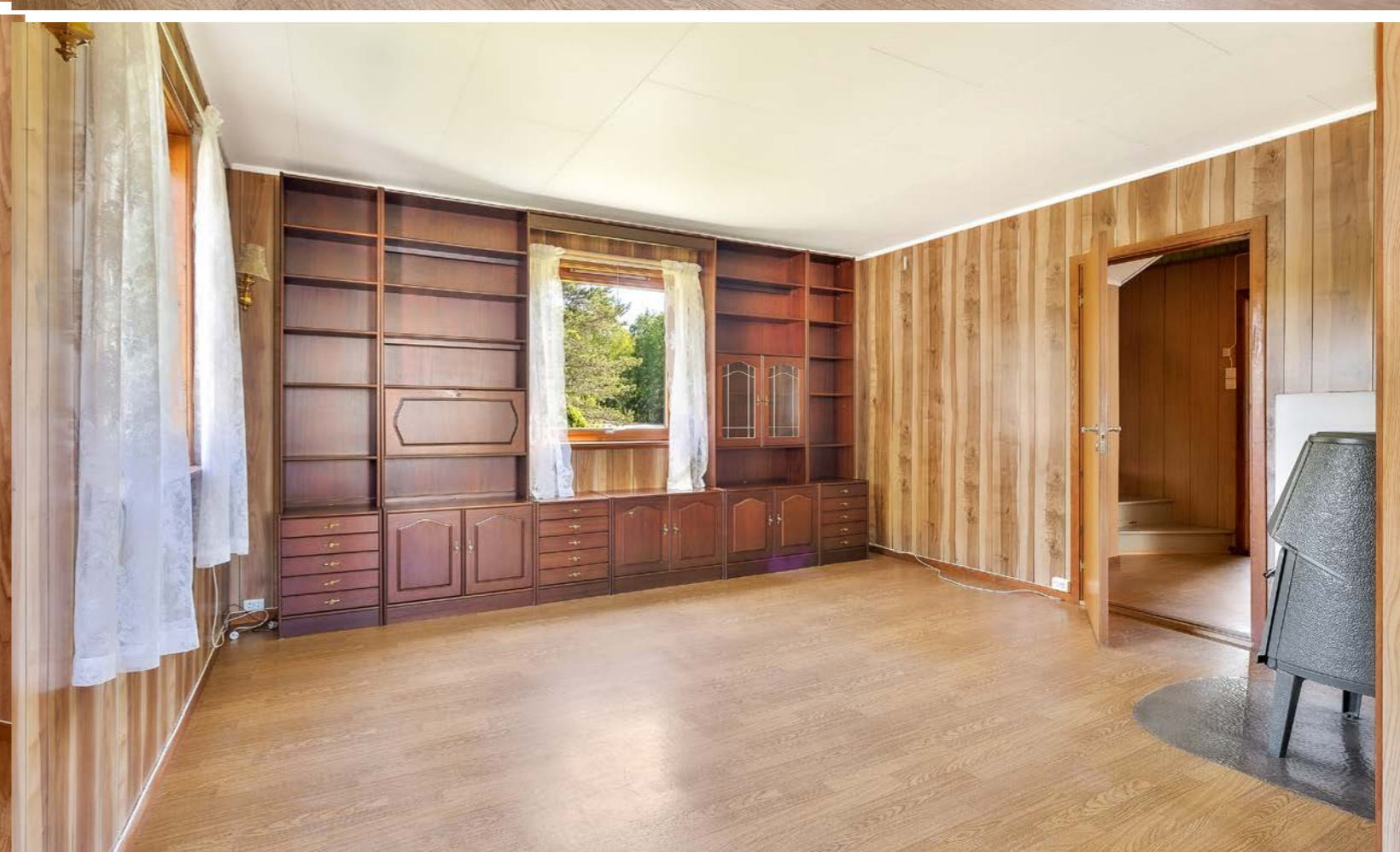


Illustrasjonsbilde - Hvordan rommene kan se ut etter oppussing.

Boligen har to stuer, og spisestuen ligger nærmest kjøkkenet.

Denne stuen har en varmepumpe av nyere dato som sikrer jevn, behagelig temperatur året rundt.

Mens den andre stuen har en vedovn. Stuene har godt naturlig lysinnfall fra vindusflater i flere himmelretninger.



Badet har nyere innredning og sanitærutstyr.
Innredningen har heldekkende servant
over hvit skuffeseksjon og dobbelt speilskap over.



Videre er det gulvstående toalett, steamdusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Gulvet har fliser og varmekabler, mens det på veggene er plater.



I andre etasje er det kontor, 2 soverom og 2 kott.
Begge soverommene har skråtak og malte tregulv. Rommene
har også garderobeskap.

I tillegg er det lagringsplass i to kott og ytterligere i flere kjellerboder
og i uthuset.

Illustrasjonsbilde - Hvordan soverommet kan se ut etter oppussing



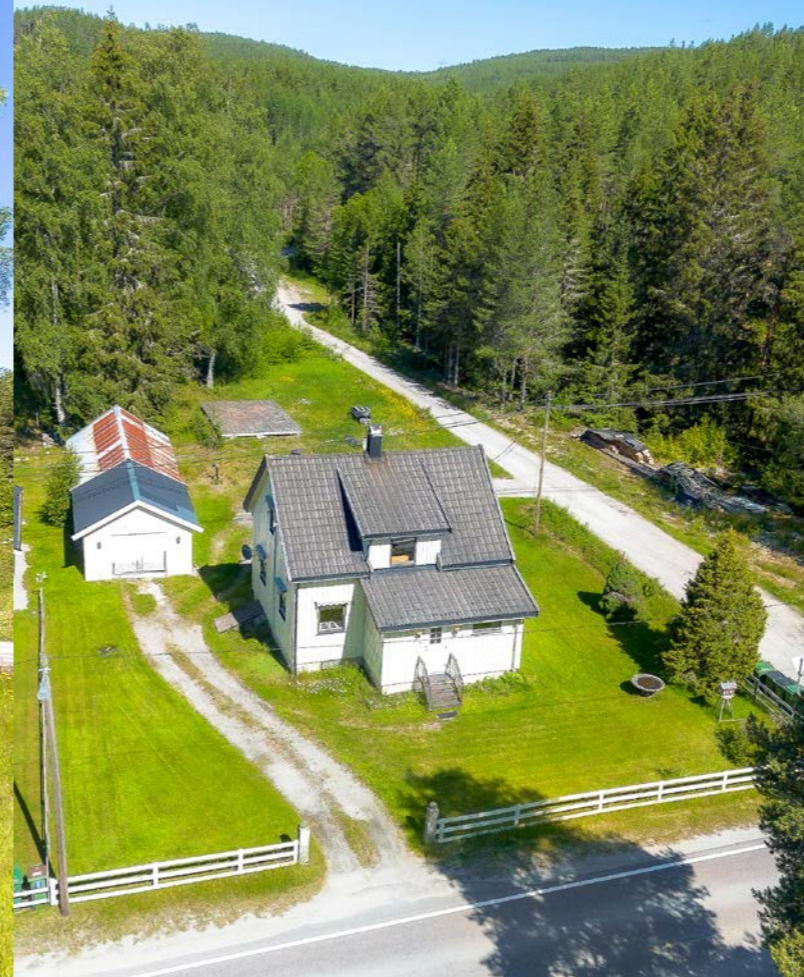
Illustrasjonsbilde - Hvordan soverommet kan se ut etter oppussing

Kjelleretasjen har flere boder.





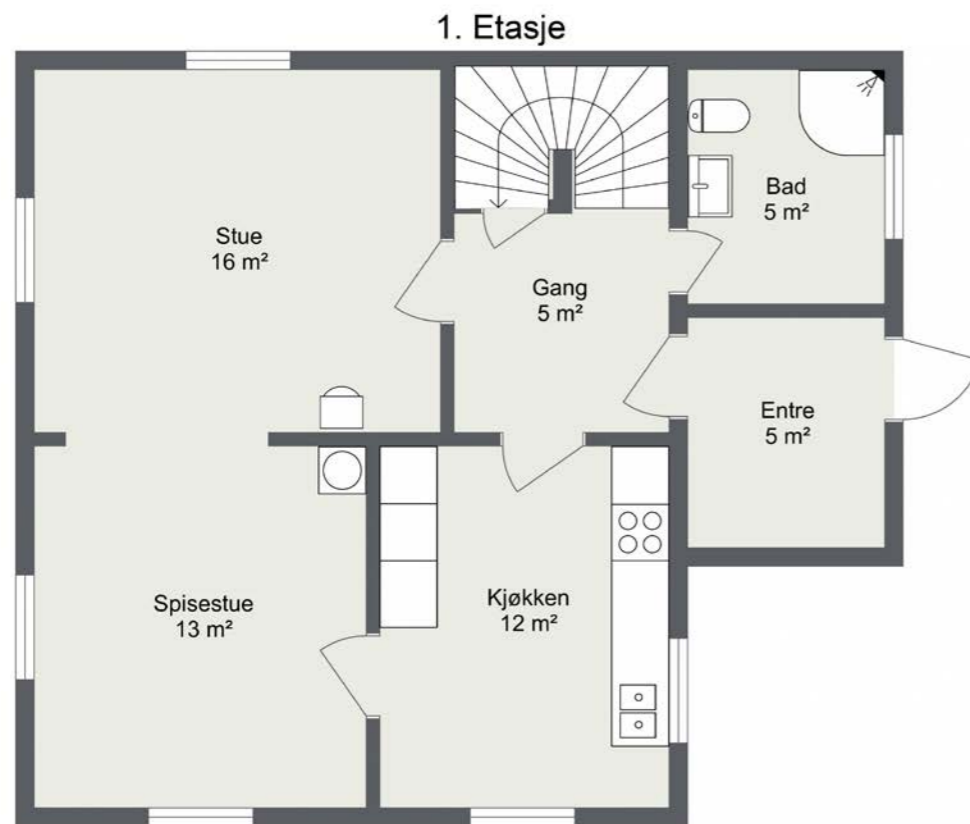
Fra eiendommen er det ca. 650 m til den idylliske innsjøen Setten.



Plantegning

1. etasje

Grasmoeveien 64, Setskog

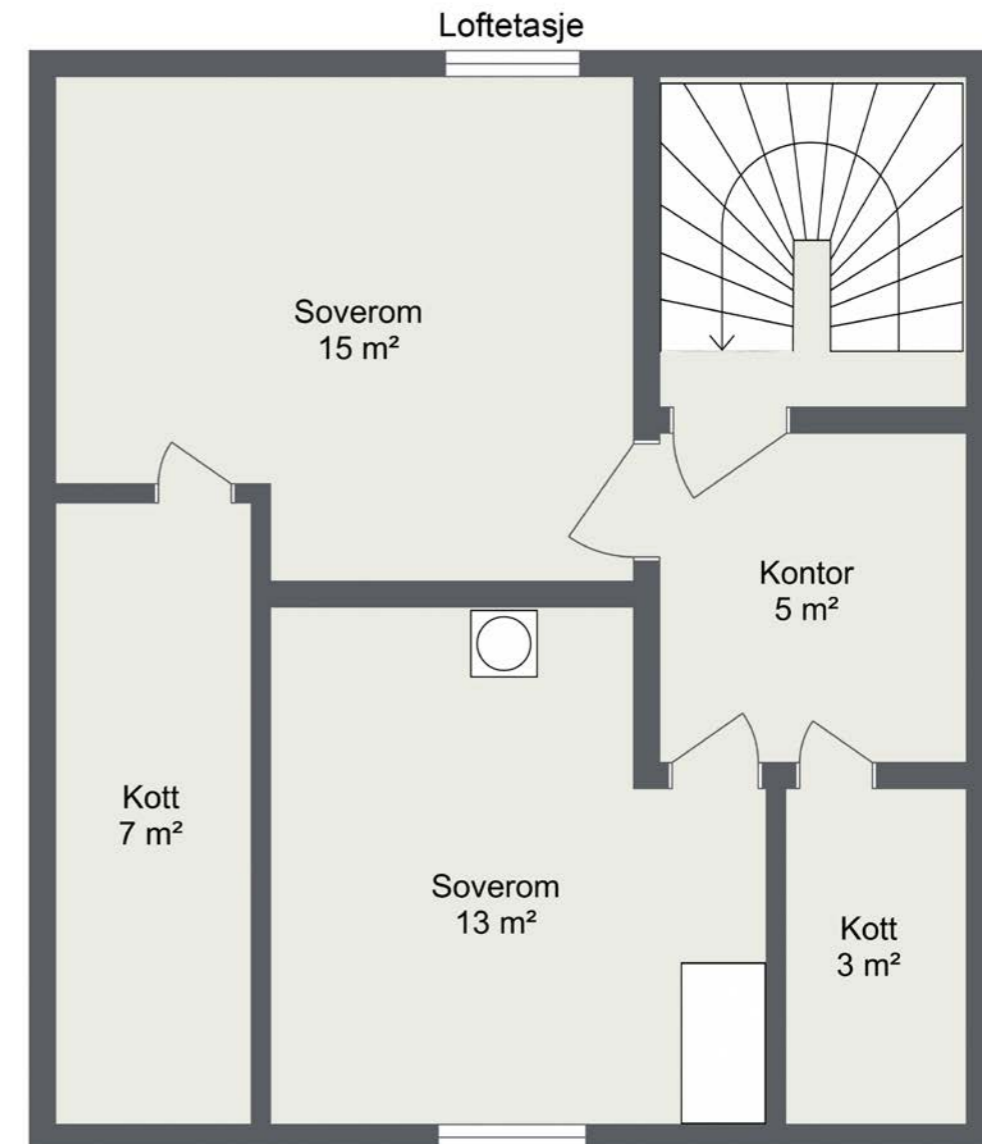


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

Loftetasje

Grasmoeveien 64, Setskog



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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



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**

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 133 m²
BRA - e: 64 m²
BRA totalt: 197 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller

BRA-i: 33 m² 4 boder, annet rom med sluk.

1. etasje

BRA-i: 63 m² Entré, gang m/trapp, trapperom, kjøkken, spisestue, bad/vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 37 m² Trapperom, kontor, 2 soverom.

Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 64 m² Garasje, boder.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 162 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m. Totale gulvflate er ca. 53 m², definert som GUA. Bod og tidligere bad på ca. 13 m² i kjeller mot sør/vest har takhøyde under 1,90 m og er da ikke måleverdig. Oppgitt som ALH i ny arealstandard.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig - I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m. Totale gulvflate er ca. 53 m², definert som GUA. Bod og tidligere bad på ca. 13 m² i kjeller mot sør/vest har takhøyde under 1,90 m og er da ikke måleverdig.

Oppgitt som ALH i ny arealstandard. Målt takhøyde 1. etasje: Varierende fra ca. 2,20 m til ca. 2,41 m. Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 2,26 m til ca. 0,80 m ved skråtak. Målt takhøyde kjelleretasje: Varierende fra ca. 1,82 m til ca. 2,00 m. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Garasje - Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1482.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er på 1 482 kvm og ligger i et naturskjønt område, kun 650 meter fra idylliske Setten. Eget uteområde grenser mot skogen og har gode solforhold fra morgen til kveld. Her er det grusede innkjørsler, stort plenareal og en terrasseplattning. Hagen har variert beplantning og hvitt gjerde mot veien, samt mot naboeiendommen. I tillegg til boligen er det oppført et uthus på ca. 64 kvm med boder.

Iht. opplysninger fra kommunen ligger tomten innenfor hensynssone for støy i kommuneplanen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et idyllisk og barnevennlig boligområde på Setskog i Aurskog-Høland kommune. Setskog oppvekstsenter har både barnehage, barneskole og SFO. Her finner du også det flotte idrettsanlegget til Setskog IF med fotballbane, skiløyper og skøytebane. Nytt av året er aktivitetsparken med pumptrack, skatepark, basketball- og volleyballbane.

Setten er en stor innsjø som ligger ved Setskog. Denne naturperlen byr på mange viker og mindre øyer og er et yndet sted for kanopadlere, sportsfiskere og turister. Her er det i tillegg fine sandstrender og gode bademuligheter. Med områdets naturskjønne beliggenhet og flotte utfartsområder, er dette stedet attraktivt for mange. Løypenettet har tilkobling til både Rømskog, Mangenfjellet og svensk terreng, enten du vil gå turer i skogen, eller sykle på skogsveier uten biltrafikk.

Aurskog-Høland kommune har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, og her er blant annet "øvingsboks" for band og musikere og kultursal. Bjørkelangen har også idrettsplass og ny svømmehall.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Joker Setskog, og ønsker du ytterligere servicetilbud er Amfi Bjørkelangen torg et moderne kjøpesenter med fine konsepter i en hyggelig atmosfære. Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen, og til grensehandel i Töcksfors eller Charlottenberg i Sverige.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Tangen. Med bil fra Setskog tar det ca. 15 min til Bjørkelangen, 45 min til Lillestrøm, 60 min til Oslo S og 65 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av spredt boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det i overkant av 2 km til Setskog barneskole og barnehage, samt skolebussordning til Bjørkelangen ungdomsskole. Aurskog-Høland har to videregående skoler, og begge ligger på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, dog kun skolebuss og begrenset med avganger. Nærmeste holdeplass er Tangen.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Bygningen har støpt grunnmur med innvendig pusset Tresonitt plater. Tilbygg har støpt plate mark. Takkonstruksjon/taktekking: Saltak med oppløft og A-takstoler av tre, møneloft og kneloft. Taktekking

av betongtakstein.

Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning. Etasjeskiller: Etasjeskiller av trebjelkelag og det er grov støpt plate på grunn i kjeller.

Sammendrag selgers egenerklæring

Dødsbo. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger er kjent med at det er problemer med vanntilførsel til servant og toalett på badet. I tillegg er det utett vannrør til utekran i kjeller.

Innhold

Grasmoveien 64 er en enebolig over to plan med kjeller, som krever oppussing og renovering for å møte dagens krav til standard. Eiendommen ligger i et naturskjønt område få hundre meter fra Setten, og er på 1 482 kvm. Her er det grusede innkjørsler og stort plenareal med hvitt gjerde ut mot veien. I tillegg til boligen er det oppført et uthus på ca. 64 kvm med boder.

I første etasje er det en fin stue og spisestue i åpen løsning med vinduer mot tre himmelretninger. Rommene har varmepumpe fra 2018 og vedovn, og det er dør inn til kjøkkenet som har plass til spisebord under et vindu. Etasjen har også bad, som har fått innredning og sanitærutstyr i nyere tid. I andre etasje er det kontor, to store soverom og to kott. Kjelleren har flere boder og mulighet for etablering av bad.

Kort fortalt

- Enebolig over 2 plan m/kjeller.
- Trenger oppussing/renovering.
- Solrik tomt på 1 482 kvm.
- Uthus på ca. 64 kvm m/boder.
- Kjøkken i eget rom m/spise plass.
- Stue og spisestue i åpen løsning.
- Vinduer mot tre himmelretninger.
- Varmepumpe fra 2018 og vedovn.
- Bad med nyere innredning.
- Opplegg for vaskemaskin.
- To store soverom i andre etasje.
- Lagringsplass i flere kjellerboder.
- Sentralstøvsuger plassert i kjeller.

Planløsning

1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue/spisestue og bad/wc/vaskerom.

2. etasje: Kontor, 2 soverom og 2 kott.

Kjeller: 4 boder og tidligere dusjrom.

Annet: Uthus.

Vindfang

På forsiden av boligen, mot sørøst, er det jerntrepp opp til en tram med smijernsrekkverk og belysning på hver side av inngangsdøren. Døren var ny i 2018 og fører inn til et vindfang med panelvegger og belegget på gulvet. Vindfanget har plass til garderobeskap, kommode eller lignende, og det er dør inn til en gang.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i eget rom, og har adkomst fra både gangen og spisestuen. Innredningen er montert langs to parallelle vegger, og det er plass til et lite spisebord under det ene vinduet. Skap og skuffer har glatte fronter, benkeplatene er i hvit laminat og veggen bak har fliser. I benken er det nedfelt

oppvaskkum, samt avsatt plass til komfyr under en ventilator. Videre er det opplegg for oppvaskmaskin og nisje til kjøleskap.

Stue/spisestue

Stuen og spisestuen ligger i åpen løsning og har pent lysinnslipp fra vinduer mot tre ulike himmelretninger. Spisestuen ligger utenfor kjøkkenet og fikk varmepumpe i 2018 som sørger for behagelig temperatur gjennom årstidene. Det er forøvrig vedovn i stuen. Veggene har plater og gulvet har belegget som er lagt sømløst mellom rommene for et helhetlig inntrykk.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har et bad med nyere innredning og sanitærutstyr. Gulvet har varmekabler og fliser, mens veggene har plater og et høytstående vindu. Innredningen består av et pent skuffemøblement med hvite høyglansfronter og heldekkende servant, og over er det to doble speilskap. Videre er badet utstyrt med gulvstående toalett, steamdusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mulig å etablere bad i kjelleren.

Soverom og garderobe

I andre etasje er det to soverom med sjarmerende skråtak. Soverommene er store og har malt tregulv, panelvegger og garderobeskap. Det største har i tillegg dør inn til et kott på ca. 7 kvm, og etasjen har for øvrig et kott på rundt 3 kvm. Boligen har god lagringsplass i flere kjellerboder og i uthuset.

Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik: Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller av trebjelkelag og det er grov støpt plate på grunn i kjeller. Ved stikkprøve-målinger ble

det registrert større skjevheter på gulv. 1. etasje er det målt opp til ca. 40 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m og ca. 50 mm over hele rommet. Loftetasje er det målt opp til ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 m og ca. 30 mm over hele rommet. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er et betydelig gulvknirk i loftetasje.

Konsekvens/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. Skjevheter i en eldre bolig kan skyldes naturlige nedbøyninger over tid. Det er ikke tegn til andre avvik som kan ha sammenheng med skjevhetene. Det er et krav om kostnadsestimat ved TG3, derfor er dette satt, selv om det ikke er behov umiddelbare tiltak.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk uten synlig membranmansjett under dusjkabinett. Tettesjikt på vegger består av baderomsplater. Membran på gulv under fliser er ikke kjent, da det ikke foreligger dokumentasjon. Det er vurdert at sluk er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring da det er i fremkant av kabinettet.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det kan ikke konstateres

synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Eventuell membran under fliser og baderomsplater har oppnådd forventet brukstid. Gjennomføringer i gulv er uten synlig mansjett eller hylse.

Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. På grunnlag av alder på tettesjikt og usikkerhet om det er membran under fliser må det påregnes at membran/tettesjikt skiftes, inntil dette er utført må det opprettholdes dusjing i kabinett.

Våtrom > Kjelleretasje > Annet rom med sluk > Generell: Eldre dusjrom i kjelleretasje med fliser på gulv med sluk, plater på vegger med tapet og trepanel i himling. Dusjgarnityr på vegg, eldre servant og nyere sluk i gulv utenfor dusjrommet. Rommet er ikke bruk.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre dusjrom har store skader, eldre servant er ikke tilkoblet. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Rommet må rives og fjernes for å hindre ytterligere råteskader og lukt.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Saltak med oppløft og A-takstoler av tre, møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak). Det er innvendig tilgang til kneloft og møneloft. Møneloftet har delvis isolert etasjeskille, begrenset innsisert fra loftsluke.

Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Møneloftet har begrenset isolering og ventilering. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Kneloft har fuktskjolder i

tak, det ble ikke avdekket fukt ved målinger. Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Andre tiltak: Det anbefales etterisolering av loft. Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning. Kneloft bør holdes under oppsikt for eventuell utvikling av fuktskjolder.

Utvendig > Dører: Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré, datert 2018. Eldre ytterdør i tre til utvendig kjellernedgang. Vurdering av avvik: Det er avvik: Ytterdør til kjeller har slitasje. Konsekvens/tiltak Tiltak: Det bør påregnes utbedring eller skifte av kjellerdør.

Utvendig > Utvendige trapper: Smijernstrapp til inngangsparti og støpt trapp med lemmer til utvendig kjellernedgang. Vurdering av avvik: Det er avvik: Smijernstrapp er rusten. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Smijernstrapp må utbedres og behandles.

Innvendig > Overflater: Gulvene er i hovedsak av belegg og malt tregulv. Vegger er i hovedsak av trepanel, malt strie og tynnplater. Himlinger er i hovedsak av Tak-ess plater og trepanel. Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng". Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Innvendige overflater har til dels stor slitasje og det er behov for modernisering. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Det bør påregnes at de fleste innvendige overflater bør utbedres, behandles eller skiftes.

Innvendig > Rom Under Terreng: Uinnredet kjeller

med grovstøpt gulv, vegger av betong med pusset tresnitt plater, himling av stubbloft eller plater. Ventilert med luker i yttervegger. Utvendig og innvendig tilgang. Tidligere bad er vurdert under "Annet rom med sluk". Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Flere veggventiler er tettet igjen eller er åpne uten gitter. Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det må opprettholdes ventilering av kjeller og det bør settes inn ventiler med lokk, for å hindre mus o.l. kan komme inn. Eldre kjellere må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder.

Innvendig > Innvendige trapper: Tett svingt tretrapp til loftetasje. Enkel tretrapp til kjelleretasje. Det er i utgangspunktet ikke krav til utførsel av trapp, leder eller stige som kun benyttes i forbindelse med driften av byggverket, men skal utformes funksjonelt ut fra forventet bruk og slik at personsikkerheten ivaretas. Vurdering av avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er avvik: Eldre tretrapp til loftetasje har slitasje. Trapp til kjeller har i utgangspunktet ikke spesielle krav, men trappa virker ustabil og ikke sikker. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Trapp til loftetasje bør behandles og det anbefales at trapp til kjeller utbedres.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Baderomsplater på vegger og malt trepanel i himling. Vurdering av avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er i våtsonen til dusj og dør er i våtsonen til dør uten bruk av fuktbestandige materialer. Baderomsplater har ikke bunnprofil, iht. dagens montering av baderomsplater skal platene ha en bunnprofil. Konsekvens/tiltak: Badet/våtsonen står foran en full oppgradering. Vegger og himling har ingen synlige skader foruten normal slitasje. Grunnet alder på plater og øvrige avvik må det påregnes at badet renoveres.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Fliser på gulv med gulvvarme. Det er målt ca. 1:100 fall på gulv. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i fliser. Det er registrert sprekk i en flis. Konsekvens/tiltak: Fliser må skiftes. Gulv har ingen ytterligere synlige skader, foruten normal slitasje. Grunnet alder og øvrige avvik må det påregnes at badet renoveres.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Nyere sanitærutstyr og innredning, som består av servant med underskap, speilskap, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Utstyr/innredning bør kunne gjenbrukes ved renovering. Vurdering av avvik: Det er avvik: Dør til dusjkabinett har løsnet, toalettsete er løst og tappevann i servant

har dårlig avrenning.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Avvikene bør utbedres.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg og tilluft under dørblad. Elektrisk vifte er tildekket og ikke i bruk.

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Belegg på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje. Eldre innredning med enkelte skader.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør påregnes skifte eller oppgradering av innredningen grunnet skader, alder og modernisering.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Kasset til å trekke ut er sprukket og ødelagt.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det bør påregnes skifte av ventilator.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe. Stoppekran og vannfilter er plassert i kjeller. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er observert rørkoblinger med irr, som kan skape

lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat er kun for videre undersøkelser.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Stakeluger og vakumventil for avløp i kjeller.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Vakumventil er plassert i kjeller under øverste installasjon. Innvendig vakumventil er en sekundær løsning. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Luftledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig. Har du ikke lufting vil du kunne oppleve at dette vakuemet gjør at vannlåser i sluk eller servant suges tomme når du trekker ned i toalettet, det kan også forårsake oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert i kjeller. Ukjent alder.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav. Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannstank større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W). Årsaken er å unngå risiko for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Årsaken til direkte tilkobling er å unngå risiko for varmgang og brann.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er

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

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

El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett. El-skap med skrusikringer er plassert i trapperom til loftetasje. Inntakssikringer på møneloft. Det er ikke fremvist dokumentasjon. Grunnet dødsbo foreligger det ingen opplysninger.

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 oppdatert? (årstall) 1980.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ukjent.

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? Ukjent.

6. Forekommer det at sikringene løses ut? Ukjent.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Ukjent.

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 sikringsskap:

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.

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? Ja.

På grunnlag av manglende dokumentasjon og at undertegnede ikke er fagmann innen elektro, bør anlegget ha en utvidet elkontroll. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

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

Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige til pipe. 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.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. På generelt grunnlag informeres følgende: I egen bolig før TEK10 tredje i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Innvendig > Pipe og ildsted: Pipe med heldekkende beslag over tak, sotluke i kjeller. Tilkoblet vedkamin i stue. Det er usikkert type pipe, på møneloft er det observert elementpipe, etasjene under er det tegn til teglsteinspipe, det kan være eldre pipe er skjøtet på med elementpipe. Det er ikke opplyst om siste feiing eller tilsyn.

Vurdering av avvik: Pipa har rennemerker etter sotvann. Rennemerker på pipe i loftetasje og møneloft, det ble ikke avdekket fukt ved fuktmåling. Konsekvens/tiltak: Tettingen rundt pipa må undersøkes. Det anbefales tilsyn, hvis dette ikke er utført de siste årene.

Innvendig > Innvendige dører: Finérdører i 1. etasje, eldre tredører med speil i loftetasje, kjelleretasje har eldre enkle lemmedører.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Eldre dører med

slitasje.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Eldre dører som opprettholder sin funksjon, men trenger vedlikehold. Våtrom > Kjelleretasje > Annet rom med sluk > Tilligende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Dusjrom må rives og ytterligger undersøkelser er ikke relevant.

Tomteforhold > Drenering: Grunnmursplast som utvendig fuktsikring er synlig mot tilbygg, øvrig bygning har ikke synlig fuktsikring. Det foreligger ingen opplysninger om drenering og det er vurdert at eventuell drenering er fra byggeår.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

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

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger. Kommentar: Det er ikke innhentet eventuelle tegninger hos kommunen.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger. Kommentar: Det er ikke innhentet eventuelle tegninger hos kommunen.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 07.05.24 av Henning Fagersand. 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:

Iht. opplysninger fra el-verket foreligger det ingen påbud om utbedring av det elektriske anlegget. 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

Varmtvann er fra en 200 liters bereder plassert i kjelleren. Videre er det naturlig ventilasjon, sentralstøvsuger og sikringsskap med skrusikringer.

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig

av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det er god plass til biler på egen eiendom.

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 radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. 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

Oppvarming er med elektrisitet og vedfyring. Det er varmepumpe fra 2018 i spisestuen, gulvvarme på badet, stedvis plasserte panelovner og vedovn i stuen.

Energikarakter og farge

G - Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter for 2024

Kr 5 788, av dette utgjør kr 2 214 eiendomsskatten inneværende år.

Info vannavgift

Tilknyttet Tangenmoen Vannverk bestående av 6 eiendommer ihht informasjon fra selger. Avgift for 2024 var kr 2.000,-.

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:
Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 683 004.
Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 2 732 015.

Andre utgifter

Strøm, forsikring, tv/internett, evt. utgifter iht. privat vannverk, 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 156, bruksnummer 6 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:

3226/156/6:

19.05.1948 - Dokumentnr: 874 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:156 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 983219 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:156 Bnr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 145438 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:156 Bnr:6

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.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet privat vannverk (Tangenmoen Vannverk) for flere husstander.

Tilknytning avløp: Ukjent tilknytning, det er vurdert at det er privat avløp til tett tank, dette må undersøkes nærmere.

Fra kommunen: Eiendommen er ikke tilknyttet verken kommunalt vann- eller avløpsnett. Det er registrert et privat infiltrasjonsanlegg for avløpsvann på eiendommen. Tømming av slam vil bli foretatt en gang per år gjennom kommunal ordning, og blir belastet gjennom kommunalt gebyr. Ved behov for tømning utover dette må det utføres av godkjent slamtømmefirma, og bestilles og betales av huseier.

Regulerings og arealplaner

Uregulert eiendom eiendom i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Eiendommen befinner seg i gul støysone fra vei. I gul støysone vil gjennomsnittlig støybelastning være på 52 – 62 desibel. Dette er over den anbefalte støygrensen for boliger og annen støyfølsom bebyggelse.

Næringsområde i nærhet er regulert til Tangenmoen Pukkverk.

Kommuneplanen ligger på kommunens

hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overodnende-planer/>.

Adgang til utleie

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

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 radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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

2 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
55 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 200 000,00))

74 140,- (Omkostninger totalt)

2 274 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

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

overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. 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 deknings salg 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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca.

kr 37 300,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket all påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. 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

29.07.2024

aktiv.



Drømmer om fremtiden?

Vi har dyktige meglere med lang erfaring og unik lokalkunnskap som gjør oss godt egnet til å til å hjelpe deg enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Ta kontakt med oss for en uforpliktende boligprat!

Camilla Haugerudbråten, 930 22 875, camilla@aktiv.no

www.aktiv.no

Tilstandsrapport

Enebolig
Grasmoeveien 64, 1954 SETSKOG
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 156, bnr. 6



Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 17.11.2023 Rapportdato: 07.05.2024 Oppdragsnr.: 13998-1275 Referansenummer: ZC3093

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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.

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand
Uavhengig Takstingeniør
henning@fagersand.no
920 57 576



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



Oppdragsnr.: 13998-1275

Befaringsdato: 17.11.2023

Side: 2 av 31

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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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

BYGNING.

Enebolig med 1-1/2 etasje og kjeller fra ca. 1948.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Boligen har eldre bygningsdeler og overflater, de fleste avvikene har med alder å gjøre. De må påregnes renovering og modernisering av de fleste innvendige overflater og bygningsdeler, som bad og kjøkken. Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har støpt grunnmur med innvendig pusset Tresonitt plater. Tilbygg har støpt plate mark.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.

Saltak med oppløft og A-takstoler av tre, møneloft og kneloft.

Taktekking av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige til pipe.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufterventil. Flere vinduer med markiser.

Et nyere vindu i loftetasje. Enkle eller koblede vinduer i kjeller.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré. Eldre ytterdør i tre til utvendig kjellernedgang.

Smijernstrapp til inngangsparti og støpt trapp med lemmer til utvendig kjellernedgang.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av belegget og malt tregulv. Vegger er i hovedsak av trepanel, malt strie og tynnplater. Himlinger er i hovedsak av Tak-ess plater og trepanel.

Etasjeskiller av trebjelkelag og det er grov støpt plate på grunn i kjeller.

Uinnredet kjeller med grovstøpt gulv, vegger av betong med pusset tresonitt plater, himling av stubbloft eller plater. Ventilert med luker i yttervegger. Utvendig og innvendig tilgang.

Pipe med heldekkende beslag over tak, sotluke i kjeller. Tilkoblet vedkamin i stue.

Tett svingt tretrapp til loftetasje. Enkel tretrapp til kjelleretasje.

Finérdører i 1. etasje, eldre tredører med speil i loftetasje, kjelleretasje har eldre enkle lemmedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra ca. 1980. Baderomsplater på vegger og malt trepanel i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme. Plastsluk under dusjkabinett. Nyere sanitærutstyr og innredning, som består av servant med underskap, speilskap, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg og tilluft under dørblad.

Tidligere bad i kjelleretasje.

Eldre dusjrom i kjelleretasje med fliser på gulv med sluk, plater på vegger med tapet og trepanel i himling. Dusjgarnityr på vegg, eldre servant og nyere sluk i gulv utenfor dusjrommet. Rommet er ikke bruk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Belegg på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe. Stoppekran og vannfilter er plassert i kjeller.

Synlige avløpsrør av plast. Stakeluker og vakumventil for avløp i kjeller.

Naturlig ventilasjon med lufterventiler i vinduer og veggventiler.

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i spisestue 1. etasje. Øvrig oppvarming skjer med vedfyring og panelovner.

Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert i kjeller.

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i kjeller.

El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett. El-skap med skrusikringer er plassert i trapperom til loftetasje. Inntakssikringer på møneloft.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler med batteri. Det er brannstige fra et soverom.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	197 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	133 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet eventuelle tegninger hos kommunen.

Garasje/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet eventuelle tegninger hos kommunen.

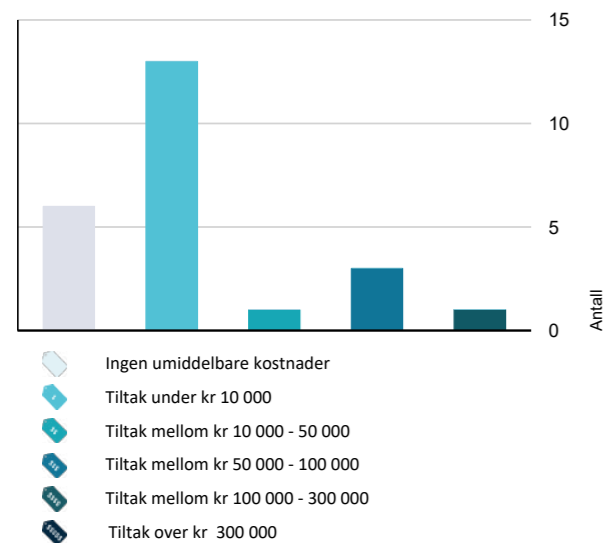
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for bolig med teknisk verdi og markedsverdi.

Rapporten er revidert 7.5.2024 med ny arealstandard NS 3940:2023, som er gjeldene fra 1.1.2024. Det er ikke foretatt ny befarings eller vurderinger og areal er iht. oppmåling på befaringsdagen. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Eiendommen er et dødsbo. Egenerklæring er begrenset utfyllt og det er få eller ingen opplysninger. På bakgrunn av dette kan det være begrenset med opplysninger og informasjon. Rapporten inneholder arealmåling iht. ny arealstandard, som er gjeldene fra 1.1.2024, i tillegg til gjeldene arealstandard. Garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset, kun en forenklet beskrivelse. Kommunale opplysninger er ikke tilsendt, opplysninger er hentet fra kommunens kartportal og kan være mangelfull. Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst. Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter. For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no. På befaringsdagen var det oppholdsvær og dagslys. Selger var tilstede på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjelleretasje > Annet rom med sluk > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjelleretasje > Annet rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1948

Kommentar

Ukjent byggeår, årstall er satt ut fra registrering av grunn i Grunnboka.

Anvendelse

Ubebodd bolig.

Standard

Enebolig med 1-1/2 etasje og uinnredet kjeller.
Hovedplanet består av entré, gang, bad/vaskerom, kjøkken og to stuer.
Loftet består av kontor, to soverom og kott.
Kjelleretasje består av bodere.
Oppvarming består av luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og panelovner.
Boligen har eldre standard.

Vedlikehold

Boligen har i hovedsak et normalt vedlikehold med eldre overflater og bygningsdeler.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking av betongtakstein, ukjent alder.
Besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Takstige til pipe.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.
Vindskier av tre.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Takkonstruksjon/Loft

Saltak med oppløft og A-takstoler av tre, møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak).
Det er innvendig tilgang til kneloft og møneloft.
Møneloftet har delvis isolert etasjeskille, begrenset inspisert fra loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Møneloftet har begrenset isolering og ventilering.
Spor av mus registrert, ukjent omfang.
Kneloft har fuktskjolder i tak, det ble ikke avdekket fukt ved målinger.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Det anbefales etterisolering av loft.
Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning.
Kneloft bør holdes under oppsikt for eventuell utvikling av fuktskjolder.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Møneloft.



Det ble ikke avdekket unormale forhold ved fuktmåling i område med fuktskjolder.

Vinduer

Tilstandsrapport

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufterventil, datert 1981.
Flere vinduer med markiser.
Et nyere vindu i loftetasje datert 2019, godkjent som rømningsvindu.
Enkle eller koblede vinduer i kjeller.

Eldre vinduer med normal bruksslitasje i forhold til alder, som opprettholder sin funksjon med vedlikehold.

Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré, datert 2018.
Eldre ytterdør i tre til utvendig kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør til kjeller har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utbedring eller skifte av kjellerdør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør til kjeller.

Utvendige trapper

Smijernstrapp til inngangsparti og støpt trapp med lemmer til utvendig kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Smijernstrapp er rusten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Smijernstrapp må utbedres og behandles.



Trapp trenger vedlikehold.

INNENDIG

Overflater

Gulvene er i hovedsak av belegg og malt tregulv.
Vegger er i hovedsak av trepanel, malt strie og tynnplater.
Himlinger er i hovedsak av Tak-ess plater og trepanel.

Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

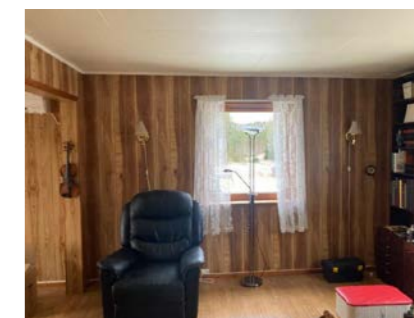
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Innvendige overflater har til dels stor slitasje og det er behov for modernisering.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

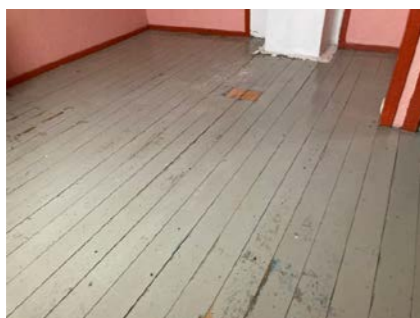
Det bør påregnes at de fleste innvendige overflater bør utbedres, behandles eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Overflater trenger modernisering.

Tilstandsrapport



Flere overflater har slitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag og det er grov støpt plate på grunn i kjeller.

Ved stikkprøve-målinger ble det registrert større skjevheter på gulv. 1.etasje er det målt opp til ca. 40 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m og ca. 50 mm over hele rommet. Loftetasje er det målt opp til ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 m og ca. 30 mm over hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er betydelig gulvknirk i loftetasje.

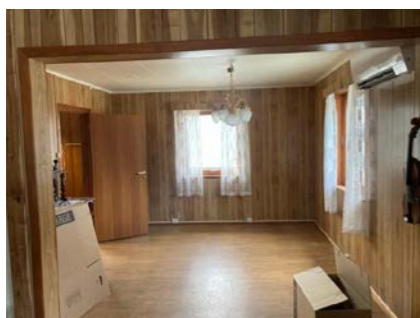
Konsekvens/tiltak

- 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.

Skjevheter i en eldre bolig kan skyldes naturlige nedbøyninger over tid. Det er ikke tegn til andre avvik som kan ha sammenheng med skjevhetene.

Det er et krav om kostnadsestimat ved TG3, derfor er dette satt, selv om det ikke er behov umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Store skjevheter i stue.

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.

På generelt grunnlag informeres følgende:

I egen bolig før TEK10 tredde i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe med heldekkende beslag over tak, sotluke i kjeller.

Tilkoblet vedkamin i stue.

Det er usikkert type pipe, på møneloft er det observert elementpipe, etasjene under er det tegn til teglsteinspipe, det kan være eldre pipe er skjøtet på med elementpipe.

Det er ikke opplyst om siste feiling eller tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Rennmerker på pipe i loftetasje og møneloft, det ble ikke avdekket fukt ved fuktmåling.

Konsekvens/tiltak

- Tettingen rundt pipa må undersøkes.

Det anbefales tilsyn, hvis dette ikke er utført de siste årene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Rennmerker på pipe i loftetasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Uinnredet kjeller med grovstøpt gulv, vegger av betong med pusset tresonitt plater, himling av stubbloft eller plater.

Ventilert med luker i yttervegger.

Utvendig og innvendig tilgang.

Tidligere bad er vurdert under "Annet rom med sluk".

Vurdering av avvik:

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

Flere veggventiler er tettet igjen eller er åpne uten gitter.

Konsekvens/tiltak

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

Det må opprettholdes ventilering av kjeller og det bør settes inn ventiler med lokk, for å hindre mus o.l. kan komme inn.

Eldre kjellere må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er synlige tegn til at det har vært fukt i kjeller.



Fuktmåling i bjelkelag viste ca. 16 % fukt, som er normalt.

TG 2 Innvendige trapper

Tett svingt tretrapp til loftetasje.

Enkel tretrapp til kjelleretasje.

Det er i utgangspunktet ikke krav til utførsel av trapp, leder eller stige som kun benyttes i forbindelse med driften av byggverket, men skal utformes funksjonelt ut fra forventet bruk og slik at personsikkerheten ivaretas.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Eldre tretrapp til loftetasje har slitasje.

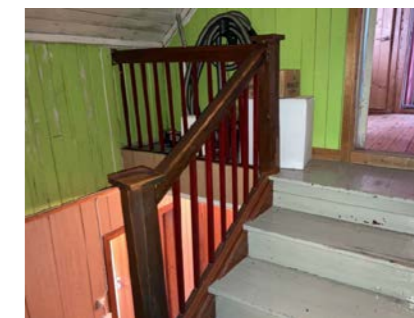
Trapp til kjeller har i utgangspunktet ikke spesielle krav, men trappa virker ustabil og ikke sikker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Trapp til loftetasje bør behandles og det anbefales at trapp til kjeller utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til loftetasje har lavt rekkverk og slitasje.

Tilstandsrapport



Trapp til kjeller bør utbedres.

TG 2 Innvendige dører

Finérdører i 1. etasje, eldre tredører med speil i loftetasje, kjelleretasje har eldre enkle lemmedører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører som opprettholder sin funksjon, men trenger vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

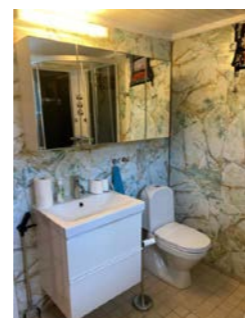
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i tilbygg fra ca. 1980 med nyere innredning. Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav. Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Grunnet alder og registrerte avvik må det påregnes helrenovering av overflater og tettesjikt.

Årstall: 1980 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er registrert vinduer datert 1980 i tilbygg, og det er da vurdert at overflater og tettesjikt er fra denne perioden.



Bad med nyere innredning.



Bad med nyere dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malt trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Vindu er i våtsonen til dusj og dør er i våtsonen til dør uten bruk av fuktbestandige materialer.

Baderomsplater har ikke bunnprofil, iht. dagens montering av baderomsplater skal platene ha en bunnprofil.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Vegger og himling har ingen synlige skader foruten normal slitasje. Grunnet alder på plater og øvrige avvik må det påregnes at badet renoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vindu er i våtsone til dusj, ved renovering må vinduet fuktbeskyttes.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme. Det er målt ca. 1:100 fall på gulv. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekke i en flis.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

Gulv har ingen ytterligere synlige skader, foruten normal slitasje. Grunnet alder og øvrige avvik må det påregnes at badet renoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekk i gulvflis.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett under dusjkabinett. Tettesjikt på vegger består av baderomsplater. Membran på gulv under fliser er ikke kjent, da det ikke foreligger dokumentasjon.

Det er vurdert at sluk er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring da det er i fremkant av kabinettet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Eventuell membran under fliser og baderomsplater har oppnådd forventet brukstid.

Gjennomføringer i gulv er uten synlig mansjett eller hylse.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

På grunnlag av alder på tettesjikt og usikkerhet om det er membran under fliser må det påregnes at membran/tettesjikt skiftes, inntil dette er utført må det opprettholdes dusjing i kabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk under kabinett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Nyere sanitærutstyr og innredning, som består av servant med underskap, speilskap, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Utstyr/innredning bør kunne gjenbrukes ved renovering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til dusjkabinett har løsnet, toalettsete er løst og tappevann i servant har dårlig avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Svak avrenning fra servant.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg og tilluft under dørbånd.
Elektrisk vifte er tildekket og ikke i bruk.

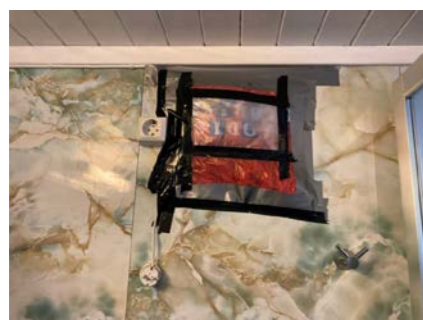
Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tidligere avtrekksvifte er tildekket og ikke i bruk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i entre mot badvegg, øvrige vegger er yttervegger.
Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJELLERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TG 3 Generell

Eldre dusjrom i kjelleretasje med fliser på gulv med sluk, plater på vegger med tapet og trepanel i himling.

Dusjgarnityr på vegg, eldre servant og nyere sluk i gulv utenfor dusjrommet.

Rommet er ikke bruk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre dusjrom har store skader, eldre servant er ikke tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må rives og fjernes for å hindre ytterligere råteskader og lukt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dusjrom med store skader.

Tilstandsrapport



Eldre servant og nyere sluk utenfor dusjrom.

KJELLERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjrom må rives og ytterligere undersøkelser er ikke relevant.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Belegg på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Eldre innredning med enkelte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes skifte eller oppgradering av innredningen grunnet skader, alder og modernisering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkkeninnredning.



Skader på innredning.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kasset til å trekke ut er sprukket og ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes skifte av ventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventilator er skadet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe. Stoppekran og vannfilter er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert rørbobliger med irr, som kan skape lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat er kun for videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kobling i kjøkkenskap med irr og tendens til lekkasje.



Stoppekran og vannfilter i kjeller. Stoppekran funksjonstestet, ok.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Stakeluker og vakumventil for avløp i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vakumventil er plassert i kjeller under øverste installasjon. Innvendig vakumventil er en sekundær løsning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig. Har du ikke lufting vil du kunne oppleve at dette vakuemet gjør at vannlåser i sluk eller servant suges tomme når du trekker ned i toalettet, det kan også forårsake oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vakumventil i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med lufterventiler i vinduer og veggventiler.

TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i spisestue 1.etasje, datert 2018. Øvrig oppvarming skjer med vedfyring og panelovner.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert i kjeller. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav. Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannstank større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W). Årsaken er å unngå risiko for varmgang og brann.

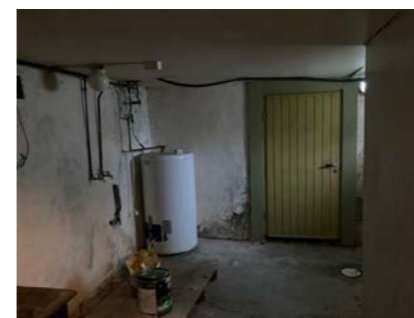
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Årsaken til direkte tilkobling er å unngå risiko for varmgang og brann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Varmtvannstank i kjellerrom med sluk.

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i kjeller.



Sentralstøvsuger.

TG 2 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.

El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett. El-skap med skrusikringer er plassert i trapperom til loftetasje. Inntakssikringer på møneloft.

Det er ikke fremvist dokumentasjon. Grunnet dødsbo foreligger det ingen opplysninger.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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?
Ja På grunnlag av manglende dokumentasjon og alder på anlegget, bør anlegget ha en utvidet el-kontroll.
Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

Generell kommentar

På generell basis og i om undertegnede ikke er fagmann innen elektro, anbefales en gjennomgang av det elektriske opplegget med jevne mellomrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



El-skap.

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.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler med batteri. Røykvarslere er midlertidig demontert, det forutsettes at disse monteres ved overnatting.

Det er vurdert at røykvarslere med batteri er iht. minstekrav på byggemeldingstidspunktet. Det er brannstige fra et soverom, det bemerkes at dette rommet ikke har godkjent rømningsvindu.

Dagens krav er røykvarslere tilknyttet strømforsyningen og ha batteribackup, ved behov for flere varslere skal disse være seriekoblede. På generell basis anbefales oppdatering til dagens krav.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring er synlig mot tilbygg, øvrig bygning har ikke synlig fuktsikring. Det foreligger ingen opplysninger om drenering og det er vurdert at eventuell drenering er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt grunnmur med innvendig pusset Tresonitt plater. Tilbygg har støpt plate mark, ut fra de observasjoner som kan registreres.

TG 0 Terrengforhold

Terreng har fall fra bygning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk for flere husstander, iht. selger. Det foreligger ingen andre opplysninger og dette bør undersøkes nærmere.

Det er ikke opplyst om det privat eller offentlig avløp, etter observasjon av oppstikk nord på tomta er det vurdert at dette kan være fra tett septiktank, dette må undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport



Oppstikk som kan være fra tett septiktank.

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus



Anvendelse

Garasje/lager

Byggeår

1948

Kommentar

Ukjent byggeår, årstall er satt ut fra registrering av grunn i Grunnboka.

Standard

Eldre garasje og uthus med flere rom.

Vedlikehold

Bygningen har manglende vedlikehold og til dels stor slitasje, men opprettholder sin funksjon som uthus for lagring.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

133 m²/133 m²

Enebolig: Entré, Hall m/trapp, Kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Trapperom, Spisestue, Stue, Kontor, 2 Soverom, 4 Bod, Annet rom med sluk

Andre bygg: Garasje/uthus
Bruksareal andre bygg: 64 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 200 000

Konklusjon markedsverdi

2 200 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Setskogveien 1152 ,1954 SETSKOG 102 m ² 1960 2 sov	21-08-2022	2 300 000	2 775 000	0	2 775 000	27 206
2 Grasmovæien 31 ,1954 SETSKOG 156 m ² 1958 3 sov	19-05-2021	2 650 000	2 650 000	0	2 650 000	16 987
3 Setskogveien 1064 ,1954 SETSKOG 121 m ² 1948 3 sov	30-08-2020	1 990 000	2 000 000	0	2 000 000	16 529
4 Setskogveien 1150 ,1954 SETSKOG 155 m ² 1980 2 sov	07-08-2022	2 650 000	2 300 000	0	2 300 000	14 839

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

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 800 000
Garasje/uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	390 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Garasje/uthus	Kr.	90 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 890 000
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 markeditilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 500 000

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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

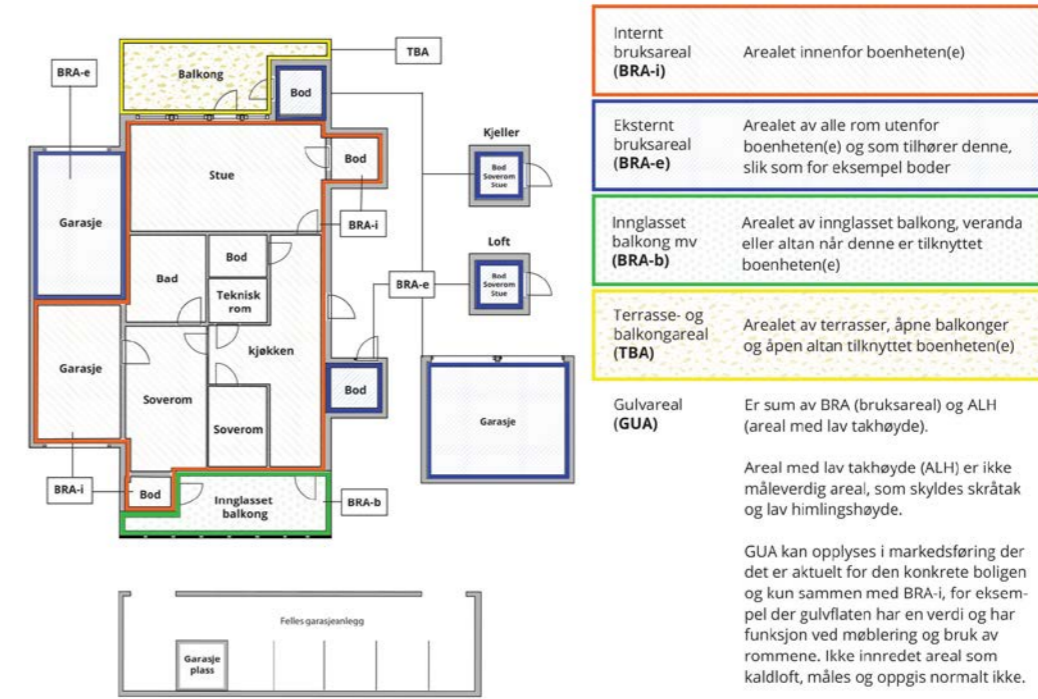
Hva er måleverdig areal?

Arealat 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.



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.

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

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			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	63			63			63
Loftetasje	37			37		16	53
Kjelleretasje	33			33		13	46
SUM	133					29	162
SUM BRA	133						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Gang m/trapp , Kjøkken , Bad/vaskerom , Trapperom , Spisestue , Stue		
Loftetasje	Trapperom , Kontor , Soverom , Soverom 2		
Kjelleretasje	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Annet rom med sluk		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m. Totale gulvflate er ca. 53 m², definert som GUA.

Bod og tidligere bad på ca. 13 m² i kjeller mot sør/vest har takhøyde under 1,90 m og er da ikke måleverdig. Oppgitt som ALH i ny arealstandard.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende fra ca. 2,20 m til ca. 2,41 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 2,26 m til ca. 0,80 m ved skråtak.

Målt takhøyde kjelleretasje: Varierende fra ca. 1,82 m til ca. 2,00 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet eventuelle tegninger hos kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje/uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		64		64			64
SUM		64					64
SUM BRA	64						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Bod , Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet eventuelle tegninger hos kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

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	100	33
Garasje/uthus	0	64

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2023	Henning Fagersand Trond Rakkestad	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	156	6		0	1482 m ²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse Grasmoeien 64, 1954 setskog							
Hjemmelshaver Krogstad, Hardy (død)							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et skogsområde ved Grasmoeien på Tangenmoen i Setskog, Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk for flere husstander.

Tilknytning avløp

Ukjent tilknytning, det er vurdert at det er privat avløp til tett tank, dette må undersøkes nærmere.

Regulering

Uregulert eiendom eiendom i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Eiendommen befinner seg i gul støysone fra vei.

I gul støysone vil gjennomsnittlig støybelastning være på 52 – 62 desibel. Dette er over den anbefalte støygrensen for boliger og annen støyfølsom bebyggelse.

Næringsområde i nærhet er regulert til Tangenmoen Pukkverk.

Om tomten

Eiet tomt på 1.482 kvm, som i hovedsak er flat og opparbeidet med plen, planter og trær. Gruset innkjøring og parkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.11.2023		Gjennomgått	10	Nei
Kommunens kartportal.	16.11.2023	Sit. kart og planopplysninger.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	07.11.2023	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Oppdragsbekreftelse	08.11.2023		Gjennomgått	2	Nei
Grunnboka	16.11.2023		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

- Bygningsesakkyndig 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. Bygningsesakkyndig 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 bygningsesakkyndig 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/ZC3093>

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.	
1107240115	
Selger 1 navn	
Trond Rakkestad	
Gateadresse	
Grasmoveien 64	
Poststed	Postnr
SETSKOG	1954
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Hardy Andreas Krogstad
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Initialer selger: TR

1

Document reference: 1107240115

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger er kjent med at det er problemer med vanntilførsel til servant og toalett på badet. I tillegg er det utett vannrør til utekran i kjeller.

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 nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/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 nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Rakkestad	e59c7029f1a6d25630356d 8b5d0920c481ab114d	03.06.2024 11:03:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240115

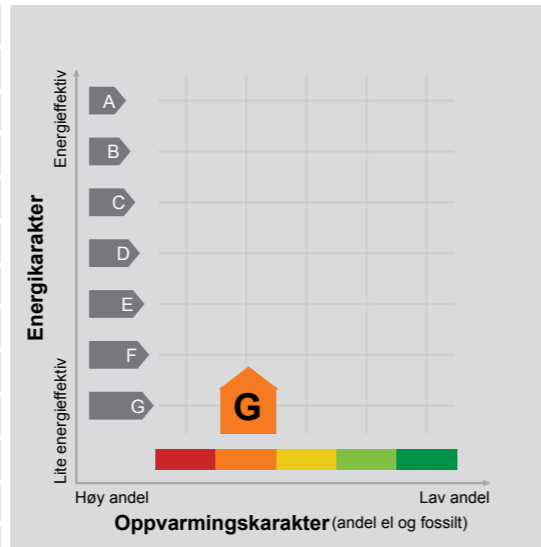
Document reference: 1107240115

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Grasmøveien 64
Postnummer	1954
Sted	SETSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	156
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6778119
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a9010a7f-8f25-47d0-a9f7-964066dd2c06
Dato	03.06.2024



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

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

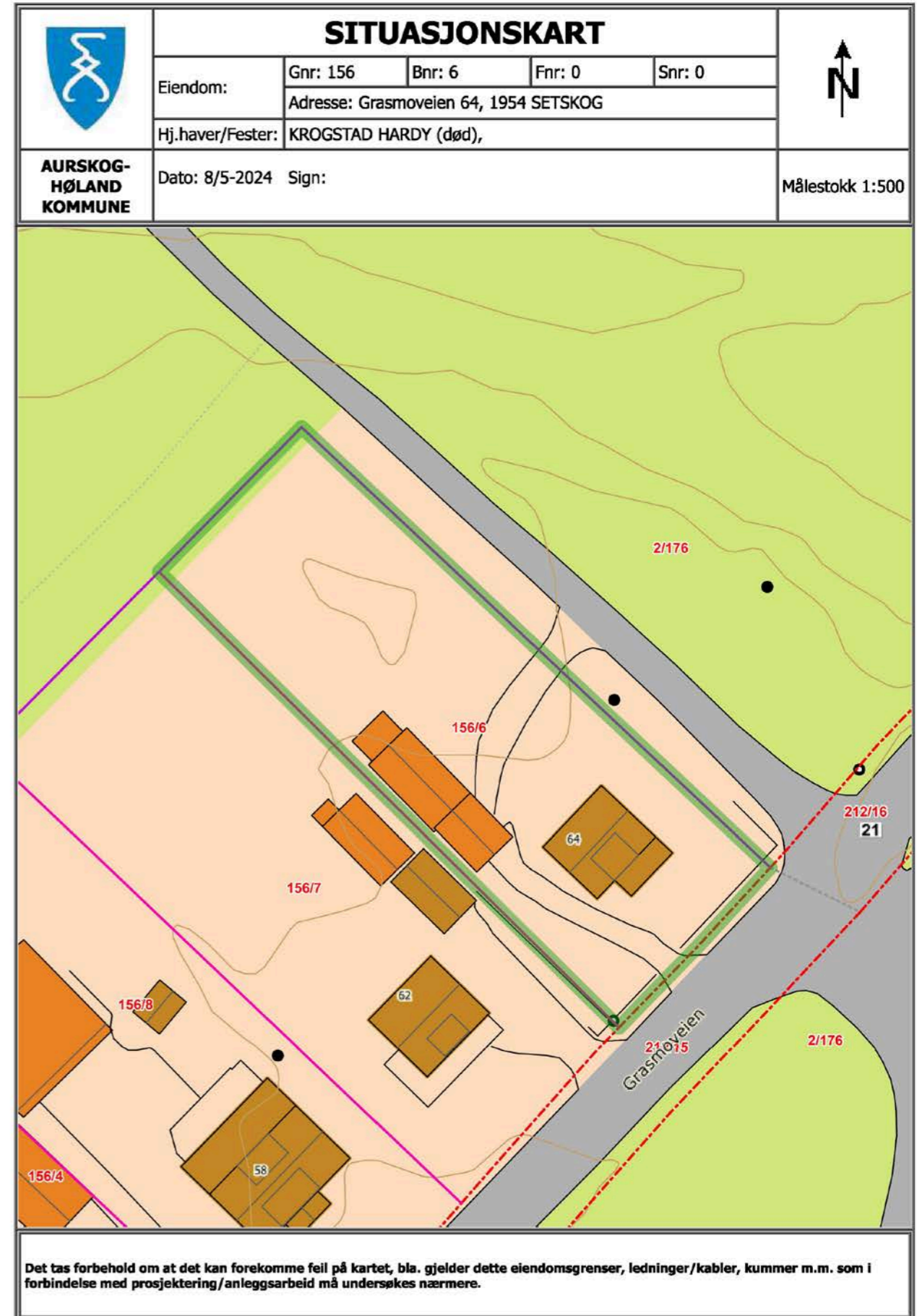
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Grasmoveien 64

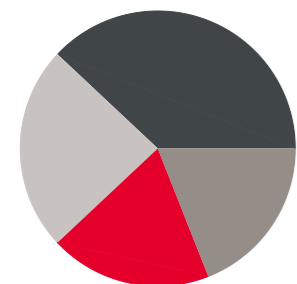
Offentlig transport

🚶 Tangen	8 min 🚶
Linje 470, 478	0.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 9 min 🚶

Skoler

Setskog oppvekstsenter (1-7 kl.)	4 min 🚶
58 elever, 4 klasser	2.8 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.)	16 min 🚶
633 elever, 36 klasser	14.2 km
Kjelle videregående skole	14 min 🚶
180 elever, 17 klasser	12.6 km
Bjørkelangen videregående skole	15 min 🚶
674 elever, 32 klasser	13.3 km

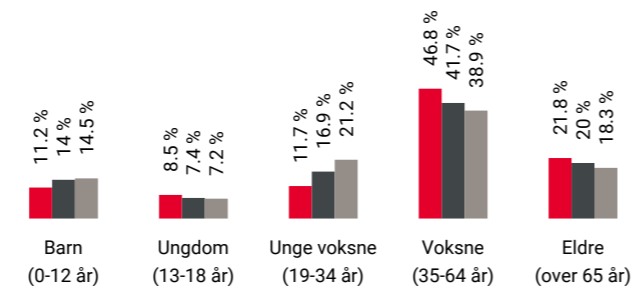
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunkrets: Tangen	189	108
■ Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

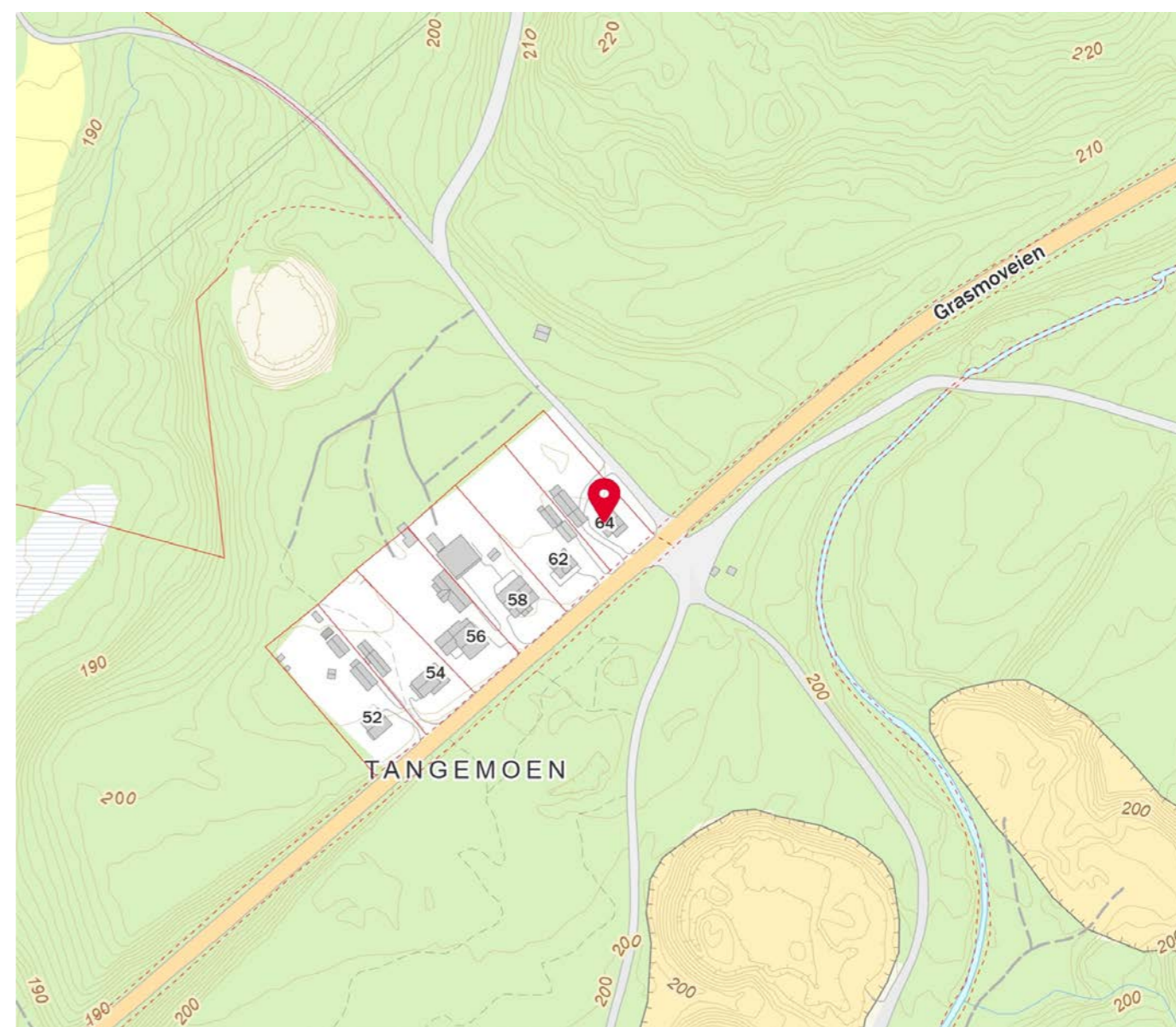
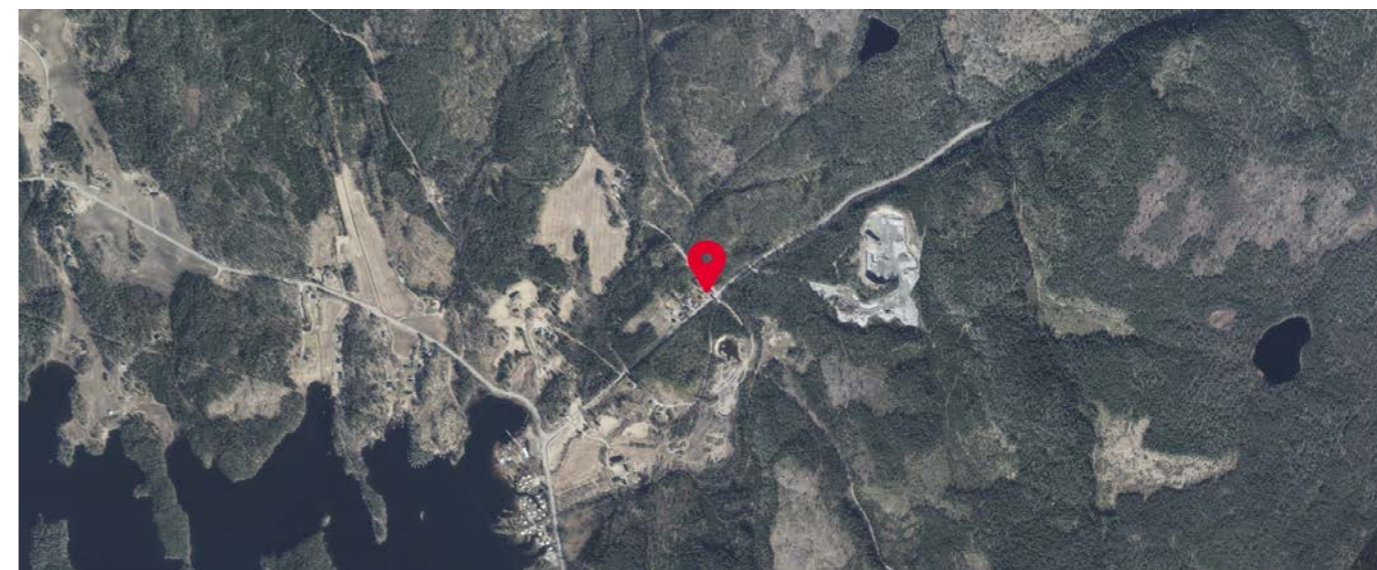
Setskog barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
21 barn	2.8 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år)	12 min 🚶
112 barn	11 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år)	14 min 🚶
19 barn	12.3 km

Dagligvare

Joker Setskog	4 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	2.7 km
Rema 1000 Bjørkelangen	14 min 🚶
Post i butikk	12.7 km

Sport

🏀 Setskog idrettsanlegg	4 min 🚶
Ballspill, fotball	2.8 km
🏀 Eidslia balløkke	12 min 🚶
Ballspill	11 km
🚶 Avancia Xpress Bjørkelangen	15 min 🚶
🚶 Trento Bjørkelangen Express	15 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Aurskog SPAREBANK



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

**Hos Anne, Trond, Geir, Marit og Lise
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider tett 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 | Jessheim | Sørumsand | Årnes

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 eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete 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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.
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.
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.
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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
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
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Grasmoveien 64
1954 SETSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

Oppdragsnummer: 1107240115

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 25.06.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon