

The logo for Aktiv, consisting of the word "aktiv." in white lowercase letters on a red rectangular background.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

The Aktiv logo, featuring the word "aktiv." in a large, bold, white sans-serif font, with the tagline "Tar deg videre" in a smaller, white sans-serif font directly below it.

Søndre Mangen vei 143, 1930 AURSKOG

Idyllisk beliggende småbruk med oppgradert enebolig og stor låve/garasje - 9,7 mål tomt - Ideelt for dyre-/hestehold.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF

Gisle Spidsberg

Mobil 902 95 555

E-post gisle.spidsberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 750 000,-
Omkostn.: Kr 162 890,-
Total ink omk.: Kr 5 912 890,-
Selger: Frank Anders Sørhaug

Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total: 134/287 m²
Tomtstr.: 9772 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 165, bnr. 29
Gnr. 165, bnr. 35

Oppdragsnr.: 1105230101

Din nye bolig?

Søndre Mangen Vei 143 er et trivelig småbruk som ligger grønt og usjenert til. Småbruket består av en velholdt enebolig over tre plan, en stor låve med garasje og en tomt på 9,7 mål. Tomten er pent opparbeidet med en hage som har masser av boltreplass, samt en svært stor terrasse ? begge vendt mot syd. Det er gode muligheter for heste-/dyrehold på eiendommen. Det er parkering ute og i låven, som har et samlet areal på 153 kvm..

Kort fortalt

- Usjenert og pent småbruk
- Godt oppgradert enebolig
- Eiendom på 9,7 mål tomt
- Låve/garasje på 153 kvm.
- Stor hage og terrasse
- Romslig spisekjøkken
- Satt inn stålrør i pipe og ny peisovn
- Koselig stue med vedovn
- Også innredet kjellerstue
- Flislagt baderom fra 2015
- Vaskerom og nytt wc-rom
- Fire soverom av god størrelse
- Nyere el-anlegg



Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	34
Om eiendommen	38
Energiattest	83
Nabolagsprofil	83
Forbrukerinformasjon	95
Budskjema	96



Entreen består av et vindfang og en hall som gir et godt førsteinntrykk. Siden 2013 har innvendige overflater blitt pusset opp. Alle vinduer og de fleste innerdører er også skiftet.





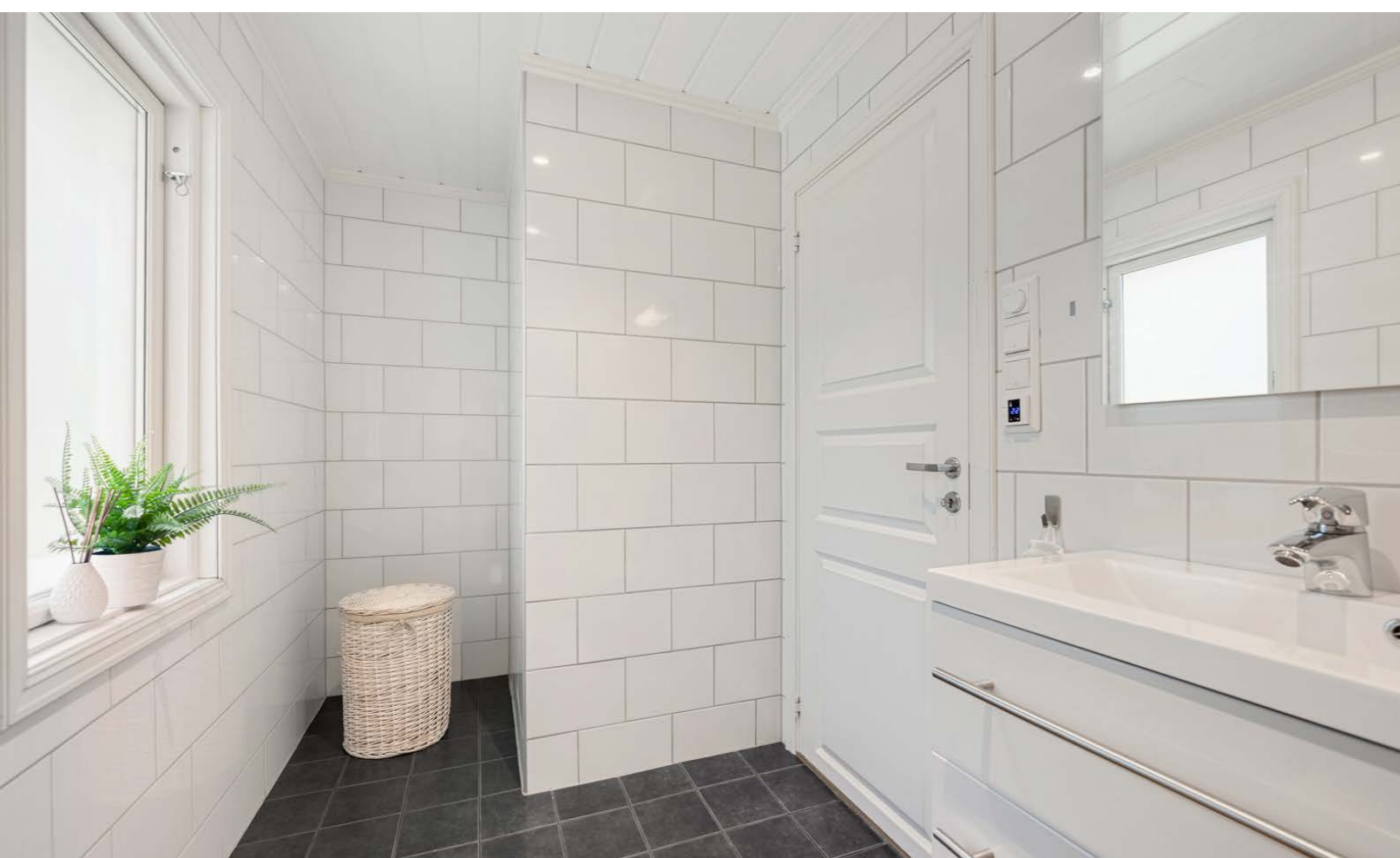
Eneboligen har et innbydende kjøkken fra 2013 med plass til spisebord. Innredningen er holdt i en klassisk pen stil med hvite profilfronter og vitrineskap. Det er integrert koketopp og stekeovn, samt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.



Rett utenfor kjøkkenet ligger det en koselig stue med god plass til møblement. Store vindusflater i to himmelretninger og en glassdør ut til terrassen gjør

Vedovn og en varmepumpe sørger for en behagelig temperatur i stuen.





Eneboligen har bad, vaskerom og toalettrom. Sistnevnte ligger i første etasje og ble pusset opp i 2021.

I første etasje ligger det også et stilrent, flislagt bad som ble pusset opp i 2015. Badet har blant annet gulvvarme, downlights og en stor dusjnise.



Eneboligen har til sammen fire soverom - to i første og to i loftsetasjen. Soverommene er i hovedsak holdt i pene, lyse farger.

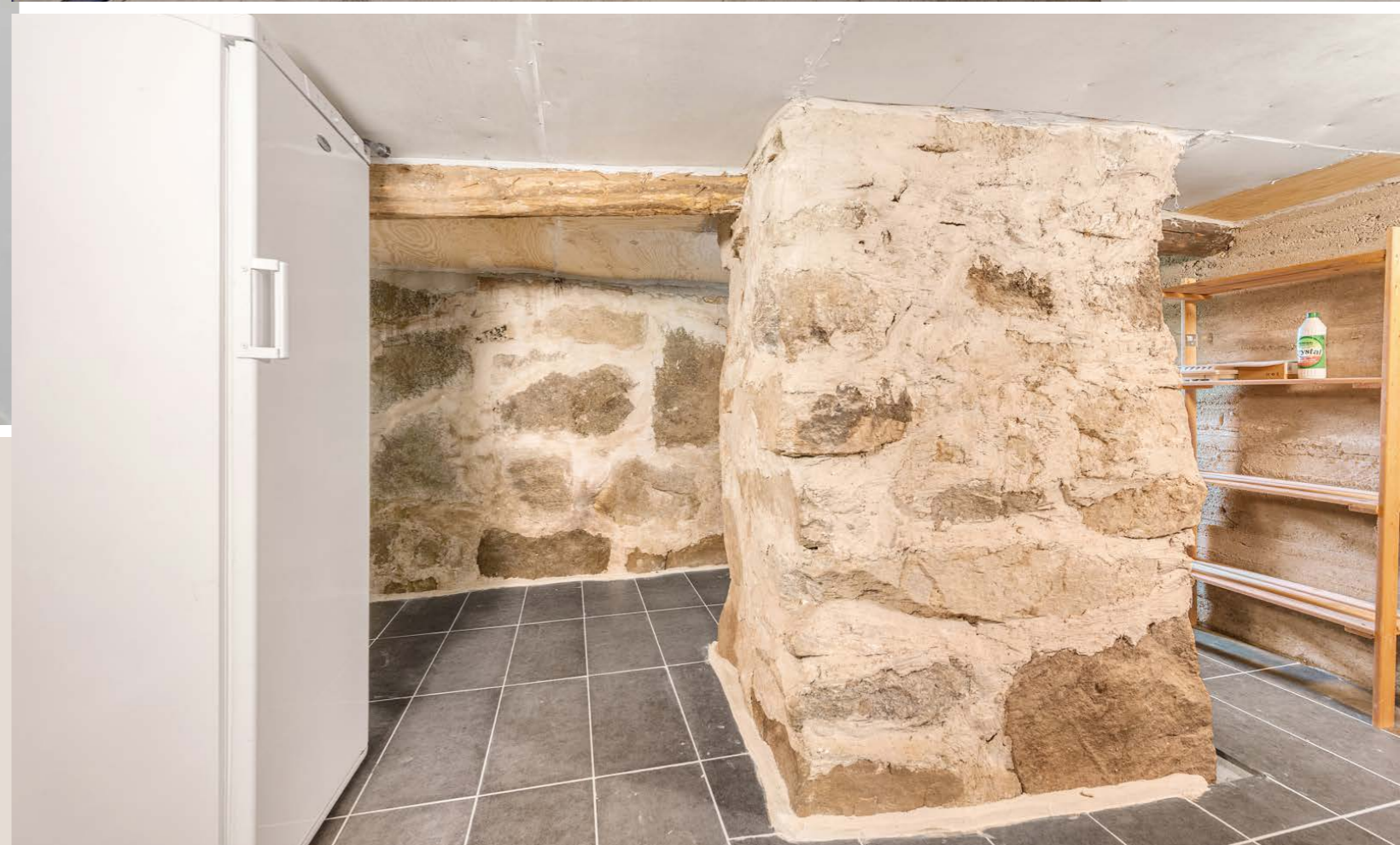


Hovedsoverommet ligger i loftetasjen og er av det svært romslige etasje. Loftetasjens andre soverom har mønstertapet og plassbygde garderobeskap. Det er også garderobeskap i de tre andre soverommene.



Eneboligen har også et rom innredet som "kjellerstue" med flislagt gulv og varmekabler. Vaskerommet ligger i kjelleren. Det har flislagt gulv med varme og en praktisk arbeidsbenk.

Kjelleren er ikke godkjent for varig opphold, men har uansett fleksible bruksmuligheter.





Fra stuen er det utgang til en terrasse, hvor det er god plass til å skape et herlig uterom. Terrassen er sydvendt og ble oppført i 2014.

Retten utenfor ligger det en stor hage som ble oppgradert i 2013 og 2020.



Eneboligen har et overbygd inngangsparti vendt ut mot gårdsplassen. Gårdsplassen er flankert av enebolig, låve og garasje, som sammen skaper et hyggelig tun.



Låven går over to plan og har en tilbygd garasjedel.



Garasjebygget inkluderer fire boder, gangdør og en motorisert leddport.





Småbruket har en velstelt tomt som måler 9,7daa. Nærområdet er landlig og ligger tett på skogen med flotte turområder.



Småbruket ligger usjenert til, men det er samtidig ikke langt til naboer.



Plantegning

1. etasje



Søndre Mangen vei 143
1.etg.



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

Plantegning

Loft



Søndre Mangen vei 143
Loft.



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

Kjeller



Søndre Mangen vei 143
Kjeller.



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

Om boligen

Areal

BRA - i: 134 m²

BRA - e: 153 m²

BRA totalt: 287 m²

TBA: 38 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 20 m² "Kjellerstue" og vaskerom. Kjeller er ikke godkjent for varig opphold.

1. etasje

BRA-i: 79 m² Vindfang, gang, wc, bad, kjøkken, stue, soverom og Soverom 2.

2. etasje

BRA-i: 35 m² Trapperom, gang, soverom og Soverom 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m²

Garasje/Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 153 m² Bod, bod 2, bod 3, bod 4 og garasje.

Ikke målbare arealer

Deler av låve/underlåve ikke målbart da høyde under låvebru er under 190cm. Arealet er det samlede areal i grunnflate på bygningen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9772 m²

Tomtebeskrivelse

Småbruket består av 2 bnr. som ligger inntil hverandre. Eiendommen er usjenert og omkranset av jordbruksarealer. Tomtene er på henholdsvis 1 655,5 kvm og 8116,5 kvm.. Totalt et areal på 9 772 mål iflg. kart fra kommunen. Tomten på 1655,5 kvm. har et koselig tun bestående av enebolig og en kombinert låve og garasje. Tomten på ca. 8 mål er et jorde ideelt for heste-/dyrehold.

Eiendommen har gode sol- og lysforhold.

Eneboligen ligger på et lite høydedrag, der tomten rundt er flat og pent opparbeidet. Her er det gruset gårdsplass, samt en hage med nyere gressplen og stor boltreplass. Ellers er det noe naturtomt. Plenen mot syd ble etterfylt og etablert i 2020. Hagen er sydvendt, det samme gjelder en svært stor terrasse med utgang fra stuen. Terrassen er oppført i trevirke, har trapp ned til hagen og var ny i 2014.

Beliggenhet

Småbruket ligger i et landlig og hyggelig boligområde, i rolige omgivelser ved Lierfoss i Aurskog-Høland kommune. Eiendommen ligger i underkant av 5 km nordøst for Bjørkelangen sentrum. Her bor du i en usjenert del av ei koselig grend som ligger tett på natur og flotte turløyper, samtidig som du har gode servicetilbud og skoler innenfor kort rekkevidde.

Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling, der det er blant annet akkurat bygd ny

barne- og ungdomsskole og nytt helsehus.

Bjørkelangen har en aktiv sportsforening som tilbyr svømming, fotball, håndball, innebandy, allidrett, ski og sykkel. Ved den videregående skolen er det idrettshall og friidrettsanlegg, samt kunstgress-, sandvolleyball- og tennisbane. I 2018 ble det bygd skatepark ved skolen og en ny svømmehall med svømme- og terapibasseng.

Det er gode turmuligheter i skogen som omkranser området. Blant annet har Mangenfjellet turlag et løypenett med oppkjørte skiløyper vinterstid. Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, og det er egen øvingsboks for band og musikere. Ved den gamle herregården Eidsverket er det bygget et større hestesenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser.

Bjørkelangen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor sentrum. Det er også skytterbaner i nærheten og en aktiv jakt- og fiskeforening. Alpinbakken er åpen når det er snørike vintre på Bjørkelangen.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 og Kiwi. I tillegg har Bjørkelangen egen ferskvarebutikk og Amfi Bjørkelangen Torg. I ytterkant av Bjørkelangen sentrum ligger Blikrud Næringsområde med kjeder som Skeidar, Plantasjen, Mekonomen, Maxbo og Europris. Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen, eller til hyggelig grensehandel både i Töcksfors og Charlottenberg.

Kollektivtilbudet i området består av buss, hvor

nærmeste holdeplass er Mokroken som ligger ca. 300 meter fra boligen. Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 38 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

Fra eiendommen er det ca. 6,3 km til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole som åpnet våren 2018. Ellers er det god barnehagedekning i Aurskog-Høland kommune, med både kommunale og private barnehager. Bjørkelangen har også to videregående skoler.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Nærområdet består av spredt boligbebyggelse, jord og skogbruk.

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iflg. tilstandsrapport datert 20.05.2024 av Kåre Anders Fossum Orderud: Yttertak er teknet med sort betongtakstein. Sorte stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe, nytt i 2013. Saltak med sperrekonstruksjon i tre. Bygningen er oppført med tømmervegger i største deler av boligen, fra ca. 1920. Reisverk i tilbyggede deler fra 1974. Yttervegger er kledd med stående trekledning. Trebjelkelag i hele boligen, fra ca 1920. Tilbygg med trebjelkelag fra byggeår. Byggegrunn av løsmasser. Det ble opplyst av eier at grunn består hovedsakelig

av stein og sand. Se forøvrig tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i denne samt selgers egenerklæring før visning og gjør oppmerksom på anmerkninger fra takstmann med tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og TG3).

I tilstandsrapporten er følgende bemerket med tilstandsgrad 2 og 3:

Følgende punkter har tilstandsgrad 2 iht. tilstandsrapporten: (Avvik som kan kreve tiltak)
Utvendig > Takkonstruksjon - Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det ble ikke funnet spalter i skråhimlinger for lufting av takkonstruksjon. Noe svertesopp i undertak på kaltloft. Tiltak: Det bør etableres lufteventiler i gavler for lufting av kaltloft. Anbefaler nærmere undersøkelser av dette.

Utvendig > Dører - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Manglende beslag under terrassedør. Værslitt overflate på utvendig deler av skyvedør. Tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Balkongdør må males, og beslag under terskel må monteres.

Innvendig > Overflater - Gulv: Belegg, laminat, keramiske fliser og lakkert heltre. Vegger: Malt/umalt trepanel, smartpanel, keramiske fliser, slette malte flater, tapet og malt mur. Himling: Malte/folierte himlingsplater og malt/umalt trepanel. Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente. Parkettgulv i stue med riper/skader utover normal slitasje. Lakkerte

tregulv i loft med noe stor slitasje. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Det bør påregnes utbedring av parkettgulv og tregulv i boligen. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Innvendig > Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det bør gjennomføres radonmåling av boligen.

Innvendig > Innvendige trapper - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Manglende krypsikring i trinn på trapp til loft og manglende håndløper på vegg. Tiltak: Håndløper bør monteres på vegg. Krypsikring i trapp til loft bør monteres og håndløper på vegg.

Innvendig > Innvendige dører - Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.. Dører i loftetasje med behov for justering. Tiltak: Enkelte dører må justeres.

Spesialrom > 1.etg. > Wc > Overflater og konstruksjon - Wc-rom med belegg på gulv, slette malte plater på vegger og himling. Gulvstående wc og lite servantskap med heldekkende servant. Manglende mekanisk avtrekk fra wc. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Naturlig avtrekk fra wc-rom med ventil i yttervegg. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør etableres mekanisk avtrekk fra rommet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon - Naturlig

ventilasjon med ventiler i vegger. Det er begrenset med ventiler i soverommene i loftetasje. Bør etableres tilstrekkelig ventilasjon fra soverommene. Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det må etableres ventiler i soverommene i loftetasje.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannstank fra 2015. Iht. eier. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet vanlig stikkontakt. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Følgende punkter har tilstandsgrad 2 iht. tilstandsrapporten: (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak)
Utvendig > Nedløp og beslag - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverk bør gjøres høyere for og tilfredsstille dagens krav. Dog ingen umiddelbar kostnad.

Innvendig > Etasjeskiller/gulv mot grunn - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Bolig fra ca. 1920. Med hensyn til alder på boligen kan det

forekomme noe planavvik/skjevheter i bjelkelagene. Det ble målt i stue 1.etg, gang og soverom i loft. Ble målt ca. 15mm planavvik i gang i loft. Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter 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.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Det er påvist andre avvik: Manglende dokumentasjon på membran, utførelse av denne. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tomteforhold > Drenering - Deler av drenering lagt ny på østvegg i forbindelse med montering av renseanlegg. Ukjent drenering rundt resten av boligen. Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Det er ikke funnet fuktsikring på utvendig grunnmur på eldste del av boligen. 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 har tilstandsgrad 3 iht. tilstandsrapporten: (Store eller alvorlige avvik)
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell - Vaskerom med flislagt gulv, pusset og malte vegger. En vegg med MDF smartpanel. Gammelt støpejernsluk i gulv. Ingen membran i gulv.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Sprukket muffe/skjøt på avløpsrør i vaskerom i kjeller. Tiltak: Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes. Må skifte skadet rør i vaskerom.

Innhold

Siden 2013 er det gjort mange kostnadstunge oppgraderinger inne og ute. Dette har resultert i en pen og innbydende enebolig. Her får dere et romslig spisekjøkken med ubrukt innredning, samt en koselig stue med ildsted. Eneboligen har også en innredet kjellerstue. Det er flislagt bad fra 2015, vaskerom og nyoppusset wc-rom. Videre finnes det entré, fire store soverom og boder.

Planløsning - hovedbolig

1. etasje: Entré, hall, toalettrom, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Loft: Trapperom/gang og 2 soverom.

Kjeller: "Kjellerstue" og vaskerom. Kjeller er ikke godkjent for varig opphold.

Annet: Låve/garasje med 4 boder.

Standard

Entré: Fra gårdsplassen er det trapp opp til et overbygd inngangsparti. Entreen innenfor består av vindfang og hall, som begge gir et godt og riktig førsteinntrykk av eneboligen. Vindfanget har en hylle med knagger og oppheng, mens hallen har god plass til ekstra entrémøblement.

I vindfanget er det downlights og et mønstret gulvbelegg som går ton-i-ton med laminatgulvet i hallen. Begge rom har vegger kledd med grå panelplater. Siden 2013 har entreen og de fleste andre rom i eneboligen blitt pent pusset opp. Dette inkluderer nye overflater, samt innerdører i første etasje og kjeller.

Kjøkken: Eneboligen har et romslig og innbydende kjøkken med en helt ubrukt innredning. Kjøkkenet ligger i eget rom og har plass til et frokostbord foran

det ene vinduet. Det lyse laminatgulvet i hallen er videreført og kombinert med vegger som er kledd i hvite panelplater.

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

Innredningen ble satt inn høsten 2021. Den er holdt i en klassisk pen stil, med hvite profilfronter og flere vitrineskap. Det er benkeplate i grått laminat med nedfelt, dobbel oppvaskkum i stål. Benken har også en nedfelt koketopp med ventilator over og integrert stekeovn under. Over benken er det et vindu, belysning, store fliser og glassplate. For øvrig har kjøkkenet opplegg til oppvaskmaskin og plass til kjøleskap.

Stue: Tilknyttet kjøkkenet ligger det en stue av god størrelse. Stuen er koselig, men oppleves samtidig som lys og lett. Det er gode vindusflater i to himmelretninger, deriblant en skyvedør i glass ut til terrassen. En varmepumpe sørger for jevn og komfortabel temperatur, men på hustrige kvelder kan dere tenne opp i en etasjeovn. Stuen har trestavs parkettgulv og vegger med lysmalte panelplater. Det er god plass til å møblere med både spisebord og sofagruppe.

Kjellerstue: I tillegg er det en innredet stue i kjelleren - et kjærkomment ekstrarom for barnefamilier. Her er det naturligvis plass til tv- og sofaløsning. Rommet har smale vinduer ut mot hagen, men er ikke godkjent for varig opphold. Gulvet er lagt med varmekabler og lyse fliser, mens veggene er slette og hvitmalte.

Bad: Eneboligen har bad, toalettrom og vaskerom. Badet ligger i første etasje og ble pusset opp i 2015. Oppussingen ble gjort i regi av eier, men med faglært hjelp. Det er stilrent flislagt med mørke gulvfliser og hvite veggfliser. Badet har downlights, innsynsfritt vindu, varmekabler og en stor dusjnise skjermet av glassdør og -vegg. Badet har også et speil med overlys og en hvit skuffeseksjon med heldekkende servant.

Toalettrom: Det separate toalettrommet ligger vegg-i-vegg med badet og ble pusset opp i 2021. Det har samme gulvbelegg som vindfanget, mens veggene er slette og lysmalte. Foruten frittstående toalett har rommet innsynsfritt vindu, speilskap med overlys og et hvitt underskap med servant.

Vaskerom: Vaskerommet ligger i kjelleren. Det har opplegg for vaskemaskin, samt en hvit arbeidsbenk med nedfelt oppvaskkum i stål. Det er hvitmalte, pussede vegger og et vindu. Gulvet har varmekabler og grå fliser, men eldre støpejernsluk og ingen membran.

Soverom og garderobe: Eneboligen har hele fire soverom - to i hver etasje. Det ene loftsrommet har tapetserte vegger og de andre soverommene er holdt i lyse farger. Alle fire er romslige og enkle å møblere. Det er garderobeskap i alle fire, hvorav det ene loftsrommet har flere plassbygde skap. For lagring er det er det fire boder i garasjedelen av låven.

Innbo og løsøre

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for

salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Til orientering er det 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

Eiendommen har gode parkeringsmuligheter ute og på låven. Låven har et garasjepåbygg med boder og motorisert leddport i stål.

Forsikringsselskap

If Forsikring

Polisenummer

5957162

Diverse

Låven antas å være fra 1940-45, men ble påbygd med boder og garasje rundt 1970-1980. Låven går over to plan med betongdekke, har låvebru og et samlet areal på 153 kvm. Låvetaket har blitt teknet om etter 2013 og østveggen har fått ny kledning. Ellers er det noe råte og behov for vedlikehold.

Nåværende eier har utført vedlikehold/ oppgraderinger av boligen fra 2013 og frem til i dag. - I 2013 ble takkonstruksjonen rettet opp og etterisolert, inkludert nytt undertak. Samme år ble vinduene byttet.

- El-anlegg nytt i hele boligen, med unntak av ett soverom i loft.
- Lagt nye gulv, vegger og malt himlinger i flere rom.
- Opparbeidet hage/plen.
- Renovert bad i 2015.
- Renovert wc i 2021.
- Montert nytt kjøkken høst 2021
- Beiset utvendig 2013, syd-vegg i 2021
- Bygget ny terrasse.
- Lagt nytt tak på låve/garasje.
- Ny kledning østvegg låve.
- Montert minirensanlegg 2014.
- Satt inn nytt stålrør i pipe og montert ny peisovn i stue 1.etg. 2023
- Det er også lagt inn fibernett til boligen i 2021.

Det er mekanisk avtrekk fra badet og avtrekk ut fra kjøkkenet. For øvrig er det naturlig ventilasjon via veggventiler.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trapperommet. Siste el-kontroll ble utført i august 2021. Det er også innlagt strøm med eget sikringsskap og nyere el-anlegg i låven.

Varmtvannsberederen er plassert i vaskerommet. Den rommer ca. 200 liter og er fra 2015. I forbindelse med oppussingen ble det etablert rør-i-rør-opplegg til bad og kjøkken. Det er åpne samlestokker i vaskerommet. Eiendommen har privat avløp og i 2014 ble det etablert et nytt Biovac-rensanlegg med nye utvendige rør. Videre ble det lagt inn fibernett i boligen i 2021.

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med panelovner, varmepumpe i stuen, samt varmekabler i kjeller og på bad. I stuen suppleres det elektriske med vedfyring.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 750 000

Kommunale avgifter

Kr 11 500

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune

Eiendomsskatt

Kr 4 364

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune

Formuesverdi primær

Kr 827 809

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 980 111

Formuesverdi sekundær år

2021

Info formuesverdi

Opplysninger iflg. Skatteetaten sin boligkalkulator.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 165, bruksnummer 29 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 165, bruksnummer 35 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:

3226/165/29:

29.01.2014 - Dokumentnr: 79849 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:0221 Gnr:165 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 63370 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:165 Bnr:29

01.01.2024 - Dokumentnr: 150312 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:165 Bnr:29

07.06.1825 - Dokumentnr: 900002 - Utskifting
Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1877 - Dokumentnr: 900034 - Jordskifte
Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1909 - Dokumentnr: 900143 - Erklæring/avtale
Vedlikehold og flytting av en stenvarde
Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1945 - Dokumentnr: 164 - Erklæring/avtale
SENKING AV BJØRKELANGEN SJØ
Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1950 - Dokumentnr: 1728 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/
kanal/elv
Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1954 - Dokumentnr: 3639 - Bestemmelse om
gjerde
Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1958 - Dokumentnr: 2831 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/
grøfter m.v.
Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1958 - Dokumentnr: 2832 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/
grøfter m.v.
Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1958 - Dokumentnr: 3813 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1968 - Dokumentnr: 904742 - Elektriske
kraftlinjer
Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1977 - Dokumentnr: 523 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver AFV/Aurskog-Høland kommune
Rett til grusuttak samt erverv av veggrunn m.v.
Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1979 - Dokumentnr: 445 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/
kanal/elv
Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1982 - Dokumentnr: 1887 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver Else Fossum
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1985 - Dokumentnr: 1838 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:23
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1988 - Dokumentnr: 8924 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/
kanal/elv
Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2003 - Dokumentnr: 10905 - Elektriske
kraftlinjer
inntil 66 kV
Med flere bestemmelser

Rettighetshaver Viken Nett AS
Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2006 - Dokumentnr: 138856 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging,
drift og vedlikehold av kabelanlegg.
Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2013 - Dokumentnr: 1033909 - Bestemmelse
om veg
Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2022 - Dokumentnr: 227418 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1
Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 150962 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:165 Bnr:35

3226/165/35:
29.01.2014 - Dokumentnr: 79849 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0221 Gnr:165 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 63370 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:165 Bnr:29

01.01.2024 - Dokumentnr: 150312 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:165 Bnr:29

07.06.1825 - Dokumentnr: 900002 - Utskiifting
Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1877 - Dokumentnr: 900034 - Jordskifte
Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1909 - Dokumentnr: 900143 - Erklæring/avtale
Vedlikehold og flytting av en stenvarde
Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1945 - Dokumentnr: 164 - Erklæring/avtale
SENKING AV BJØRKELANGEN SJØ
Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1950 - Dokumentnr: 1728 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/
kanal/elv
Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1954 - Dokumentnr: 3639 - Bestemmelse om
gjerde
Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1958 - Dokumentnr: 2831 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/
grøfter m.v.

Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1958 - Dokumentnr: 2832 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1958 - Dokumentnr: 3813 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1968 - Dokumentnr: 904742 - Elektriske

kraftlinjer

Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1977 - Dokumentnr: 523 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver AFV/Aurskog-Høland kommune

Rett til grusuttak samt erverv av veggrunn m.v.

Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1979 - Dokumentnr: 445 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/

kanal/elv

Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1982 - Dokumentnr: 1887 - Bestemmelse om

veg

Rettighetshaver Else Fossum

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1985 - Dokumentnr: 1838 - Bestemmelse om

veg

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:23

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1988 - Dokumentnr: 8924 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/

kanal/elv

Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2003 - Dokumentnr: 10905 - Elektriske

kraftlinjer

inntil 66 kV

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver Viken Nett AS

Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2006 - Dokumentnr: 138856 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging,

drift og vedlikehold av kabelanlegg.

Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2013 - Dokumentnr: 1033909 - Bestemmelse

om veg

Overført fra: Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2022 - Dokumentnr: 227418 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:165 Bnr:1

Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 150962 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:165 Bnr:35

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter søk i tilgjengelige arkiver har Aurskog-Høland

kommune ikke funnet at det foreligger ferdigattest

eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på

eiendommen.

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 ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig vei. Liten privat stikkvei frem til

boligen. Må påregnes noe kostnader for

veivedlikehold.

Vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Avløp: Privat avløp til Biovac minirensanlegg.

I 2013 ble det lagt opp vann- og avløpsrør til

garasjedelen, men disse er ikke koblet til.

Regulerings og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i

kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på

kommunens hjemmeside: [https://www.ahk.no/](https://www.ahk.no/inhold/politikk-og-planer/planer/)

innhold/politikk-og-planer/planer/

kommunale-planer/overordnende-planer/

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige

regler som er til hinder for at hele eiendommen leies

ut.

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2

dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke

mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka

jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er

betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid

med plan og at dette bekreftes overfor plan- og

bygningmyndigheten ved utfylling av

egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med

det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold

som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp

til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 750 000,- (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)
143 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 750 000,00))

162 890,- (Omkostninger totalt)

5 912 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 162 890

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

Boligkjøperforsikring

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings-/ oppgjørsgebyr kr 20 900,- og visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca.kr 30 000,-. Utleggene omfatter innhenting av opplysninger, sikringsobligasjon, foto, markedsføring. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Gisle Spidsberg
Eiendomsmegler MNEF
gisle.spidsberg@aktiv.no
Tlf: 902 95 555

Ansvarlig megler

Gisle Spidsberg
Eiendomsmegler MNEF
gisle.spidsberg@aktiv.no
Tlf: 902 95 555

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,
Aurskog senter
1930 Aurskog
Tlf: 638 54 010

Salgsoppgavedato

11.06.2024

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Søndre Mangen vei 143, 1930 AURSKOG
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 165,165, bnr. 29,35, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 13.05.2024

Rapportdato: 20.05.2024

Oppdragsnr.: 11763-1008

Referansenummer: IN8266

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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.

Søndre Mangen vei 143, 1930 AURSKOG
Gnr 165 - Bnr 29
3226 AURSKOG-HØLAND

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
1866 BÅSTAD



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
- løstørre 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 straffansvar.

Rapportansvarlig

Kåre A. Fossum

Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097



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 funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er bebygget med enebolig og låve/garasje.

Nåværende eier har utført vedlikehold/oppgraderinger av boligen fra 2013 og frem til i dag.

- El-anlegg nytt i hele boligen, med unntak av ett soverom i loft.
- Lagt nye gulv, vegger og malt himlinger i flere rom.
- Opparbeidet hage/plen.
- Renovert bad i 2015.
- Renovert wc i 2021.
- Montert nytt kjøkken høst 2021
- Beiset utvendig 2013, syd-vegg i 2021
- Bygget ny terrasse.
- Lagt nytt tak på låve/garasje.
- Ny kledning østvegg låve.
- Montert minirensanlegg 2014.
- Satt inn nytt stålrør i pipe og montert ny peisovn i stue 1.etg. 2023

Det er også lagt inn fibernett til boligen i 2021.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

Yttertak er tekket med sort betongtakstein. Yttertak inspisert fra bakkenivå. Sorte stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe, nytt i 2013.

Saltak med sperrekonstruksjon i tre. Konstruksjoner fra byggeårene. Takkonstruksjon er rettet opp og etterisolert i 2013. Med nytt undertak. Begrenset lufting av takkonstruksjon/skråhimlinger. Ventilert i gavler for lufting av kaltloft.

Bygningen er oppført med tømmervegger i største deler av boligen, fra ca. 1920. Reisverk i tilbyggede deler fra 1974. Yttervegger er kledd med stående trekledning.

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer skiftet i 2013.

Terrasse: Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

INNENDIG

Gulv: Belegg, laminat, keramiske fliser og lakkert heltre.

Vegger: Malt/umalt trepanel, smartpanel, keramiske fliser, slette malte flater, tapet og malt mur.

Himling: Malte/folierte himlingsplater og malt/umalt trepanel.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Anbefales radonmåling av boligen.

Mursteinspipe med luftekanal. Vedovn i stue 1.etg.

Trebjelkelag i hele boligen, fra ca 1920. Tilbygg med trebjelkelag fra byggeår (ca.1974) Liten del av stue/tilbygg med stubbloft løsning. Stubbloft etterisolert og vindtettet på nytt i senere år.

Kjeller: Keramiske fliser på gulv, el-varmekabel i gulver. Betong/stein/mur i vegger. Hulltaking er ikke fortatt da kjeller har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendige trapper: Trapp til loftetasje: Åpen heltre trapp med malte vanger. Rekkverk/håndrekke en side. Trapp til kjeller: Åpen heltre trapp, lakkert. Rekkverk/håndrekke begge sider.

Innerdører: 3-speil hvite fyllingsdører i 1. og kjeller etg. Fra 2014. 3-speil malte heltre dører i loftetasje, antatt fra byggeår.

VÅTROM

Bad 1.etg.: fra 2015 med keramiske fliser på gulv og vegg. Varmekabel til oppvarming. MDF smarttak i himling med innfelt belysning. Servantskap med slette fronter og heldekkende servant. Stor dusjnisej med glassvegg/dør.

Bad renovert av eier selv med hjelp fra faglært hjelp. Info. iht. eier. Det ble målt 2,5cm fall til sluk fra topp flis ved terskel.

Plastsluk. Smøremembran på gulv, det foreligger ingen dokumentasjon på membran. Synlig klemt mansjett i sluk.

Mekanisk avtrekk med vifte i yttervegg.

Bjelkelag/isolasjon visuelt kontrollert fra underside, fra vaskerom i kjeller.

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i rustfritt stål utførelse. Integriert komfyr og platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Kjøkken nytt høst 2021. Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg. Ventilator fra 2021

[Gå til side](#)

SPECIALROM

Wc- rom med belegg på gulv, slette malte plater på vegger og himling. Gulvstående wc og lite servantskap med heldekkende servant. Manglende mekanisk avtrekk fra wc.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør vannrør til bad og kjøkken. Lagt nytt i forbindelse med renovering. Åpne synlige samlestokker i himling/vegg i vaskerom. Avløpsrør av plast. Nye rør fra boligen og ut til minirensanlegg. Lagt nytt i 2014 iht. eier. Avløpsrør innvendig i boligen, antatt fra ca. 1974 Oppvarming av varmtvann med ca. 200L varmtvannsbereider plassert i vaskerom i kjeller.

Naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i vegger. Det er begrenset med ventiler i soverommene i loftetasje. Bør etableres tilstrekkelig ventilasjon fra soverommene.

Hovedsakelig åpent EI-anlegg i boligen. Noe skjult anlegg i bad og kjøkken ved renovering av disse rommene. Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom. EI-kontroll utført August 2021, iht. eier.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av løsmasser. Det ble opplyst av eier at grunn består hovedsakelig av stein og sand. Deler av drenering lagt ny på østvegg i forbindelse med montering av rensanlegg. Ukjent drenering rundt resten av boligen.

Flat tomt rundt boligen. Boligen beliggende på en topp i terrenget. Godt fall ut fra plen/gårdsplass. Plen mot syd fylt opp og etablert i 2020.

Lagt vannrør til garasje/låve i 2013. Denne er ikke tilkoblet. Nytt avløpsrør lagt ut til garasje/låve 2013. Avløp ikke i bruk i garasje/låve. Mulighet for tilkobling.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

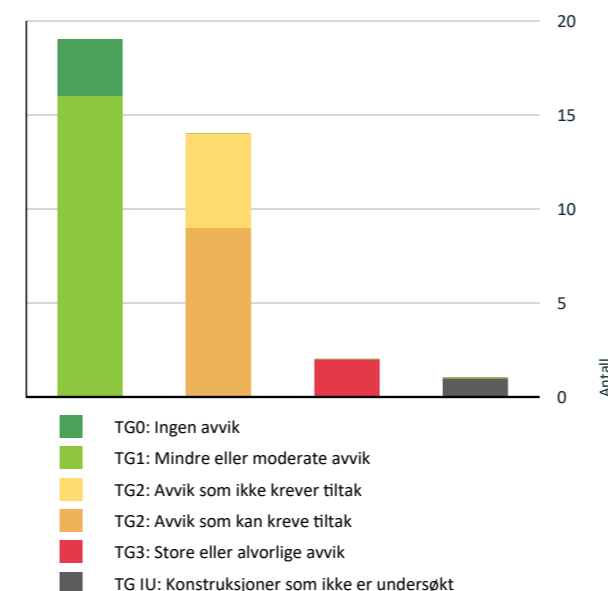
Garasje/låve

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

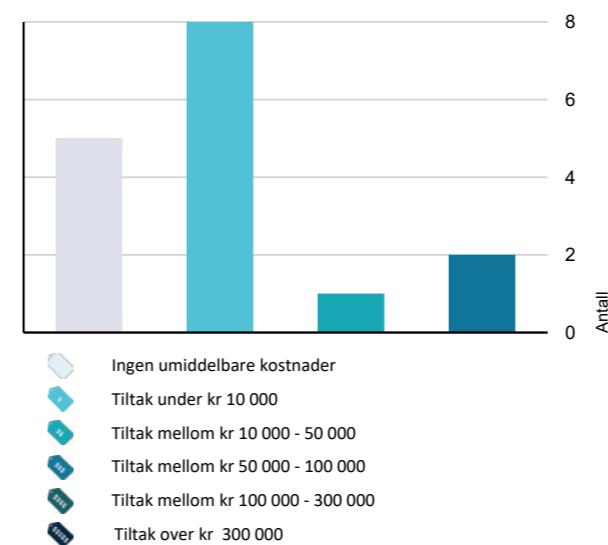
Sammendrag av boligens tilstand

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

Garasje/låve er kun enkelt besikket og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjelheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. EI-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte EI-takstmann og brann/feiertvesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Spesialrom > 1.etg. > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Varmt vannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)

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

Våtrom > 1.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1920

Kommentar
Ca. antatt lht. eier. Noe usikkerhet vedrørende alder/byggeår.

Anvendelse
Beboelse

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1974	Tilbygg	Tilbygget mot øst med soverom og bad. Kjeller under denne del.
2013	Modernisering	Boligen er pusset opp innvendig fra 2013 frem til i dag. Yttertak og vinduer skiftet i 2013.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Yttertak er tekket med sort betongtakstein. Tak er Inspisert fra bakkenivå.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Sorte takrenner og nedløp i stål. Helbeslått pipe og stigetrinn/plattform til feier, nytt i 2013

Årstall: 2013 Kilde: Eier

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 behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Tømmervegger i store deler av boligen. Reisverk i tilbyggede deler fra 1974.

Yttervegger er kledd med stående trekledning.

Årstall: 1974 Kilde: Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak med sperrekonstruksjon i tre. Konstruksjoner fra byggeårene. Takkonstruksjon er rettet opp og etterisolert i 2013. Med nytt undertak, sløyfer og lekter til takstein. Ventilert i gavler for lufting av kalltloft.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det ble ikke funnet spalter i skråhimlinger for lufting av takkonstruksjon. Noe svertesopp i undertak på kalltloft. Anbefaler nærmere undersøkelser av dette.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler nærmere undersøkelser vedrørende lufting i skråhimlinger og årsak til svertesopp i undertak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende luftespalte i skråhimling. Noe svertesopp i undertak.



Luftespalte tettet med isolasjon over tilbygg

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2013.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Malt entredør med glass-felt. Skyvebalkongdør i malt tre. Entredør fra 2013. Balkongdør fra 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Manglende beslag under terrassedør. Værslitt overflate på utvendig deler av skyvedør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkongdør må males, og beslag under terskel må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Terrasse mot syd. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

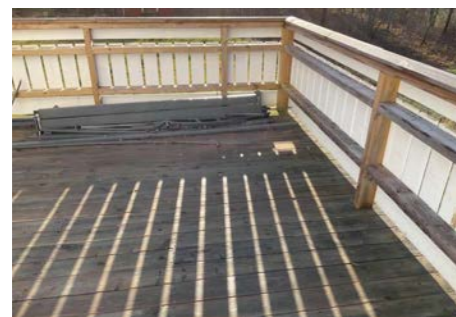
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk bør gjøres høyere for og tilfredsstille krav ved oppføring. Dog ingen umiddelbar kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverk terrasse.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Belegg, laminat, keramiske fliser og lakkert heltre. Vegger: Malt/umalt trepanel, smartpanel, keramiske fliser, slette malte flater, tapet og malt mur.

Himling: Malte/folierte himlingsplater og malt/umalt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasegrad utover det en kan forvente.

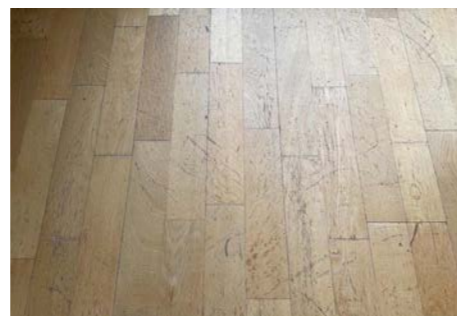
Parkettgulv i stue med riper/skader utover normal slitasje. Lakkerte tregulv i loft med noe stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

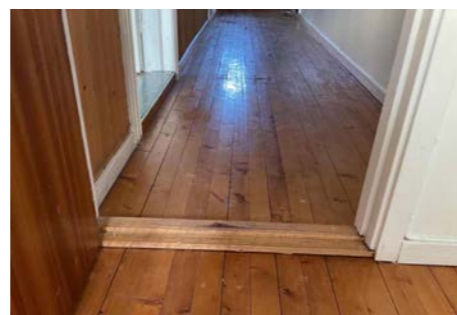
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes utbedring av parkettgulv og tregulv i boligen. Det bør alltid påregnes noe oveflatebehandling ved overtakelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Parkett i stue



Tregulv i loft.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i hele boligen, fra byggeår. Tilbygg med trebjelkelag fra byggeår (ca.1974) Liten del av stue/tilbygg med stubbloft løsning. Stubbloft etterisolert og vindtettet på nytt i senere år.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bolig fra ca. 1920. Med hensyn til alder på boligen kan det forekomme noe planavvik/skjevheter i bjelkelagene. Det ble målt i stue 1.etg, gang og soverom i loft. Ble målt ca. 15mm planavvik i gang i loft.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Stubbloft under del av 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

Det bør gjennomføres radonmåling av boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med luftekanal, fra byggeår. Montert nytt røykrør i 2023. Peisovn i stue 1.etg. fra 2023.

TG 1 Rom Under Terreng

Keramiske fliser på gulv, el-varmekabel i gulver. Betong/stein/mur i vegger. Hulltaking er ikke fortatt da kjeller har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det ble ikke påvist unormale forhold. Bemerkes at innredning av kjeller uansett er risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp til loftetasje: Åpen heltre trapp med malte vanger. Rekkverk/håndrekk en side.

Trapp til kjeller: Åpen heltre trapp, lakkert. Rekkverk/håndrekk begge sider.

Årstall: 1974 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende krypsikring i trinn på trapp til loft og manglende håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres på vegg.

Krypsikring i trapp til loft bør monteres og håndløper på vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til loft. Mangler krypsikring

TG 2 Innvendige dører

3-speil hvite fyllingsdører i 1. og kjelleretg. Fra 2014. 3-speil malte heltre dører i loftetasje, antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Dører i loftetasje med behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med flislagt gulv, pusset og malte vegger. En vegg med MDF smartpanel.

Gammelt støpejernsluk i gulv. Ingen membran i gulv. Benkeplate med nedfelt utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider plassert her.

Vaskerom fungerer med dagens bruk. Ved endret bruk og økt fuktbelastning må det påregnes renovering.

Vurdering av avvik:

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

Det er manglende membran/tettesjikt i gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør etableres membran/tettesjikt i gulv.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Enkelt vaskerom



Manglende membran i sluk/gulv.

1.ETG. > BAD

Generell

Bad fra 2015 med keramiske fliser på gulv og vegg. Varmekabel til oppvarming. MDF smarttak i himling med innfelt downlights. Servantskap med slette fronter og heldekkende servant. Stor dusjnise med glassvegg/dør.
Bad renover av eier selv med hjelp fra fraglært hjelp. Info. iht. eier.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Bad 1.etg.

1.ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. MDF smarttak i himling.
Normal bruksslitasje. Bemerkes noe flassing på listverk/taklister i bad.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1.ETG. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. El-varmekabel. Det ble målt 2,5cm fall til sluk fra topp flis ved terskel.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran i gulv, foreligger ingen dokumentasjon på membran/utførelse. Synlig klemt mansjett i sluk.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende dokumentasjon på membran, utførelse av denne.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med 2 skuffer, slette fronter og heldekkende servant. Dusjvegger i glass.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med vifte i yttervegg.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1.ETG. > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Bjelkelag/isolasjon i etasjeskiller, under sluk er visuelt kontrollert fra fra vaskerom i kjeller.

Det ble ikke påvist unormale forhold.

Tilstandsrapport



Avløpsrør fra bad 1.etg. Synlig bjelkelag.

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i rustfritt stål utførelse. Integrrert komfyr og platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. Ventilator for avtrekk. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Kjøkken nytt høst 2021. Ikke tatt i bruk ved befaringer.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1.ETG. > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg. Ventilator fra 2021

Årstall: 2021 Kilde: Eier

SPESIALROM

1.ETG. > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc- rom med belegg på gulv, slette malte plater på vegger og himling. Gulvstående wc og lite servantskap med heldekkende servant. Manglende mekanisk avtrekk fra wc.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Naturlig avtrekk fra wc-rom med ventil i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rørvannrør til bad og kjøkken. Lagt nytt i forbindelse med renovering.
Åpne synlige samlestokker i himling/vegg i vaskerom.

TG 3 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Nye rør fra boligen og ut til minirensanlegg. Lagt nytt i 2014
Avløpsrør innvendig i boligen, antatt fra ca. 1974.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.

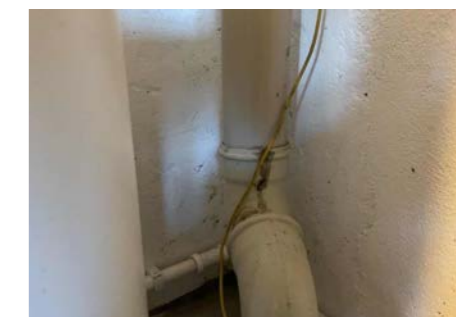
Sprukket muffe/skjøt på avløpsrør i vaskerom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.

Må skifte skadet rør i vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprukket muffe på avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.
Det er begrenset med ventiler i soverommene i loftetasje. Bør etableres tilstrekkelig ventilasjon fra soverommene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe dårlig ventilasjon i soverommene i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres vegg-ventiler i soverommene i loftetasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannstank fra fra 2015. iht. eier.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Bereder er tilkoblet vanlig stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsakelig åpent El-anlegg i boligen. Noe skjult anlegg i bad og kjøkken ved renovering av rommene.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom.
El-kontroll utført i August 2021, iht. eier.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

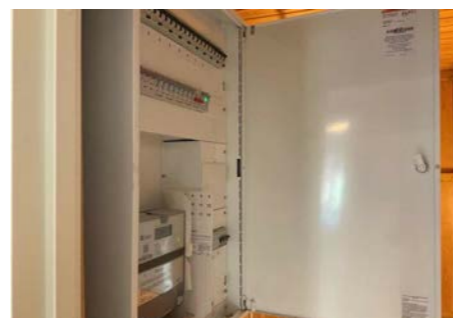
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja 2021. Ved montering av kjøkken.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Kursfortegnelse var under utarbeidelse ved befaring.
Dette vil bli ordnet før salg iht. eier.



Sikringsskap.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslukningsapparat vil følge med ved salg.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Dette vil bli montert før salg iht. eier.
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

ⓘ TG 1 Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser. Det ble opplyst av eier at grunn består hovedsakelig av stein og sand.

ⓘ TG 2 Drenering

Deler av drenering lagt ny på østvegg i forbindelse med montering av renseanlegg.
Ukjent drenering rundt resten av boligen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Det er ikke funnet fuktsikring på utvendig grunnmur på eldste del av boligen.

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

Grunnmur i natursteinsmur i eldste, opprinnelige del. Kjeller i tilbygg fra ca. 1974 oppført med lettklinkerblokker.

ⓘ TG 1 Terrengforhold

Flat tomt rundt boligen. Boligen beliggende på en topp i terrenget. Godt fall ut fra plen/gårdsplass.
Plen mot syd fylt opp og etablert i 2020.

ⓘ TG U Utvendige vann- og avløpsledninger

Lagt vannrør til garasje/låve i 2013. Denne er ikke tilkoblet.
Nytt avløpsrør lagt ut til garasje/låve 2013. Avløp ikke i bruk i garasje/låve. Mulighet for tilkobling.

ⓘ TG 1 Septiktank

Minirensanlegg med plasttank plassert i hage. Fra 2014

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje/låve



Anvendelse

Lagring/biloppstilling.

Byggeår

1945

Kommentar

Ca. antatt av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående låve/garasje. Antatt bygget i ca. 1940-45 og tilbygget med garasje/boder i ca. 1970-80. Info iht. eier. Låve er fundamentert med støpt grunnmur og støpte pilarer. Betongdekke i deler av bygningen. Garasjedel er fundamentert på støpt betongdekke på grunn. Bygningen antatt satt til fast grunn.

Vegger i låve oppført i uisolert trebindingsverk. Deler av garasje med isolert trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon i tre. Yttertaket er tekket med sorte takplater.

Dører i låve i panel utførelse.

2 stk. tette boddører i garasjedel, samt en entredør til garasje med glassfelt.

1 leddport i stål med motor.

Vinduer i trerammer med enkelt og dobbelt glass. Nyere isolerglass vindu i garasje.

Det er lagt opp vann og avløpsrør til garasjedel/boder, foreløpig ikke tilkoblet. Mulighet for tilkobling.

Bygning med behov for vedlikehold. Råte i kledning på sydvegg og vestvegg. Eldste vinduer med råteskader.

Innlagt strøm med eget sikringsskap i låve. El-anlegg nytt i senere år.



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. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

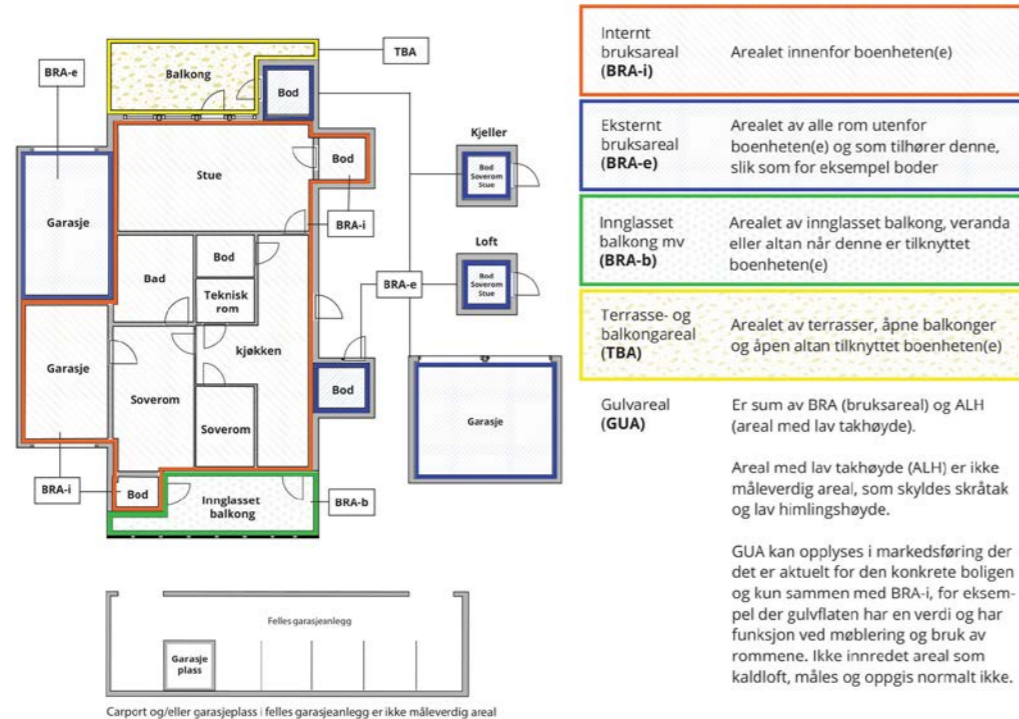
Hva er måleverdig areal?

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

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 garasje plass i felles garasjeanlegg 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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)				
Kjeller	20			20		16	36
Loft	35			35		14	49
1.etg.	79			79	38		79
SUM	134				38	30	164
SUM BRA	134						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, Vaskerom		
Loft	Trapperom, Gang, Soverom, Soverom 2		
1.etg.	Vindfang, Gang, Wc, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Deler av vaskerom ikke målbart iht. målereglene. Takhøyde under 190cm. Gammel kjeller ikke målbart. Takhøyde under 190cm. Gang i loft ikke målbart. Er oppgitt i rapport som ALH. Areal med lav himlingshøyde. Kjeller er ikke egnet for varig opphold med hensyn til rømningsvei. Takhøyde i kjeller ca. 192- 195cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er pusset opp med nytt bad, kjøkken og wc i ca. 2021. Satt inn nytt røykrør i pipe 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Manglende rømningsvei fra kjeller. Kjeller er ikke egnet for varig opphold.

Garasje/låve

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.etg.		153		153			153
SUM		153					153
SUM BRA	153						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Garasje	

Kommentar

Deler av låve/underlåve ikke målbart da høyde under låvebru er under 190cm. Arealet er det samlede areal i grunnflate på bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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	134	0
Garasje/låve	0	153

Kommentar

Enebolig

Deler av vaskerom ikke målbart iht. målerregler. Takhøyde under 190cm. Gammel kjeller ikke målbart. Takhøyde under 190cm. Gang i loft ikke målbart. Er oppgitt i rapport som ALH. Areal med lav himlingshøyde. Kjeller er ikke egnet for varig opphold med hensyn til rømningsvei. Takhøyde i kjeller ca. 195cm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2021	Frank Anders Sørhaug	Kunde
	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstmann
13.5.2024	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Frank Anders Sørhaug	Kunde
23.5.2023	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Frank Anders Sørhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	165	29		0	1655.5 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Søndre Mangen vei 143

Hjemmelshaver

Sørhaug Frank Anders

Kommentar

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	165	35		0	8117 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Frank Anders Sørhaug

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i landlige omgivelser ved Søndre Mangen vei.
Nærområdet består av spredt boligbebyggelse, jord og skogbruk.

Adkomst via offentlig vei. Liten privat stikkvei frem til boligen. Gruset gårdsplass.
Parkeringsmuligheter på gårdsplass eller i garasje.

Eiendommen har adresse 1930 Aurskog. Det er dog kortest vei til Bjørkelangen.

Det er ca. 4,5km til sentrum av Bjørkelangen som har et utvalg av butikker og servicetilbud. Bjørkelangen er også kommunesenter.
Barneskole, Haneborg skole som har fra 1. til 7. trinn. ca. 6 km fra boligen.
På Bjørkelangen er det videregående skoler.

Rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærheten med fint turterreng, lysløyper og skiterreng. Golfbane på Aurskog ca. 12 km fra boligen, og et lite alpinerter på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon med buss fra Bjørkelangen. Skolebuss ved hovedvei rett ved boligen.
Ca. 39 km til Lillestrøm Ca. 60 km til Oslo.

Adkomstvei

Søndre Mangen vei er offentlig vei. Liten privat stikkvei frem til boligen.
Må påregnes noe kostnader for veivedlikehold.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløp til Biovac minirensanlegg.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 9772 m² iht. Eiendomsverdi.no
Eiendommen av 2 bruksnummer 29 og 35. Arealet er det totale av disse bruksnummer.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. Store deler av tomt med naturtomt/jord/eng.
Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	13.05.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Ingen	0	Nei
Egenerklæring			Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2024	Eiendomsinformasjon.	Innhentet	2	Nei
3D planskisser		Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Ingen	2	Ja

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 Rapportensammendrag 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 brukeren 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, 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/måleverdige areal.

• Areal 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IN8266>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105230101	
Selger 1 navn	
Frank Anders Sørhaug	
Gateadresse	
Søndre Mangen vei 143	
Poststed	Postnr
AURSKOG	1930
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: FAS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja

Initialer selger: FAS

2

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt nytt tak
Arbeid utført av	Universal byggservice

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

Dersom forsikringssselskapet 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.

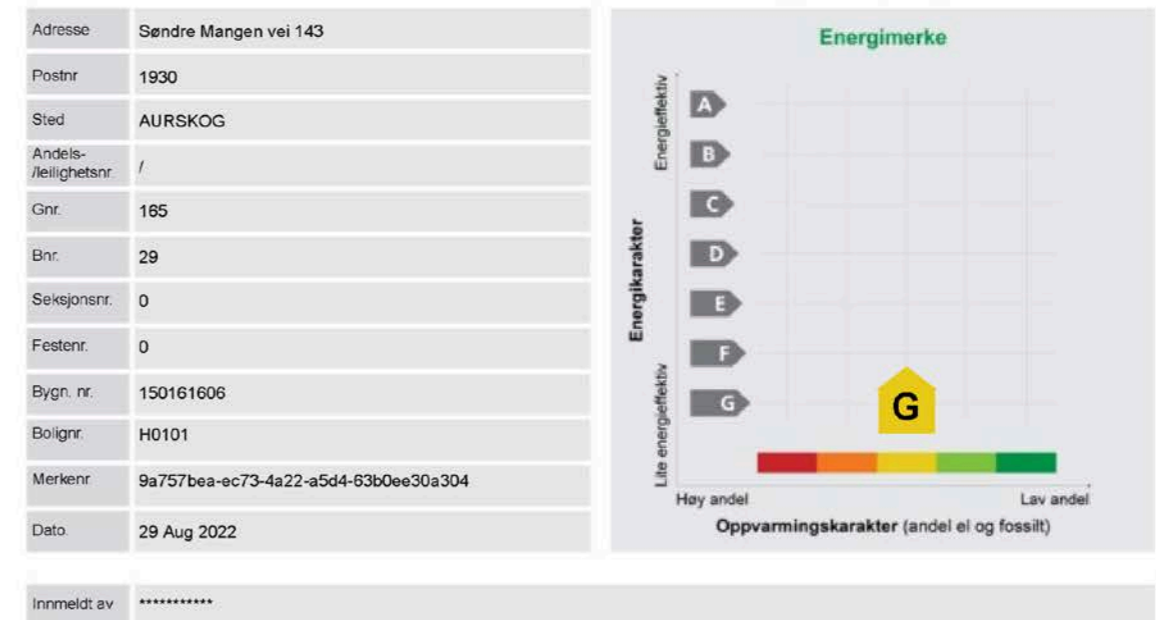
Document reference: 1105230101

Document reference: 1105230101

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Sørhaug	b3c5fc90a152c80fa91f43f9 744e60d1557896b2	28.05.2024 19:35:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1105230101

- 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>



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

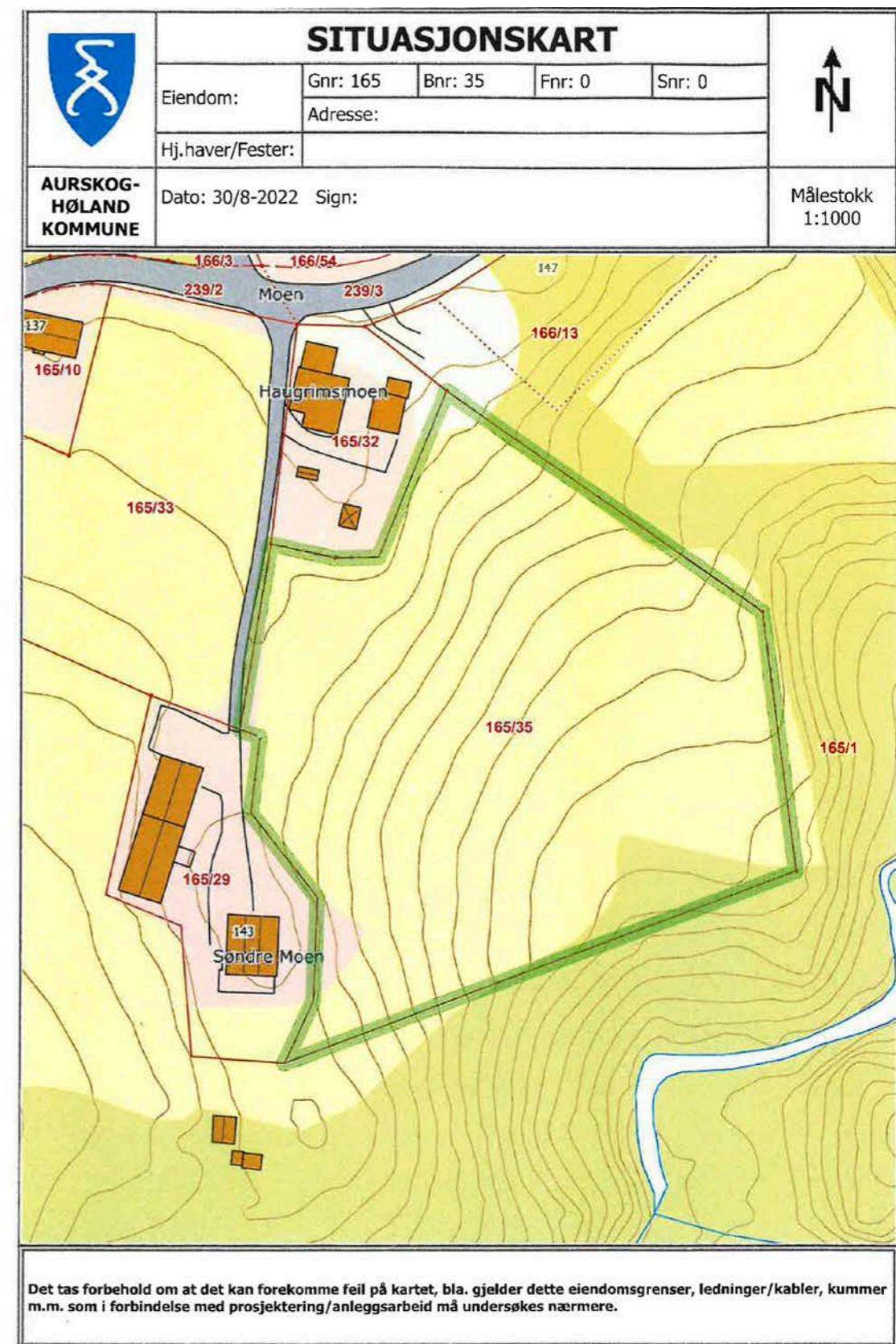
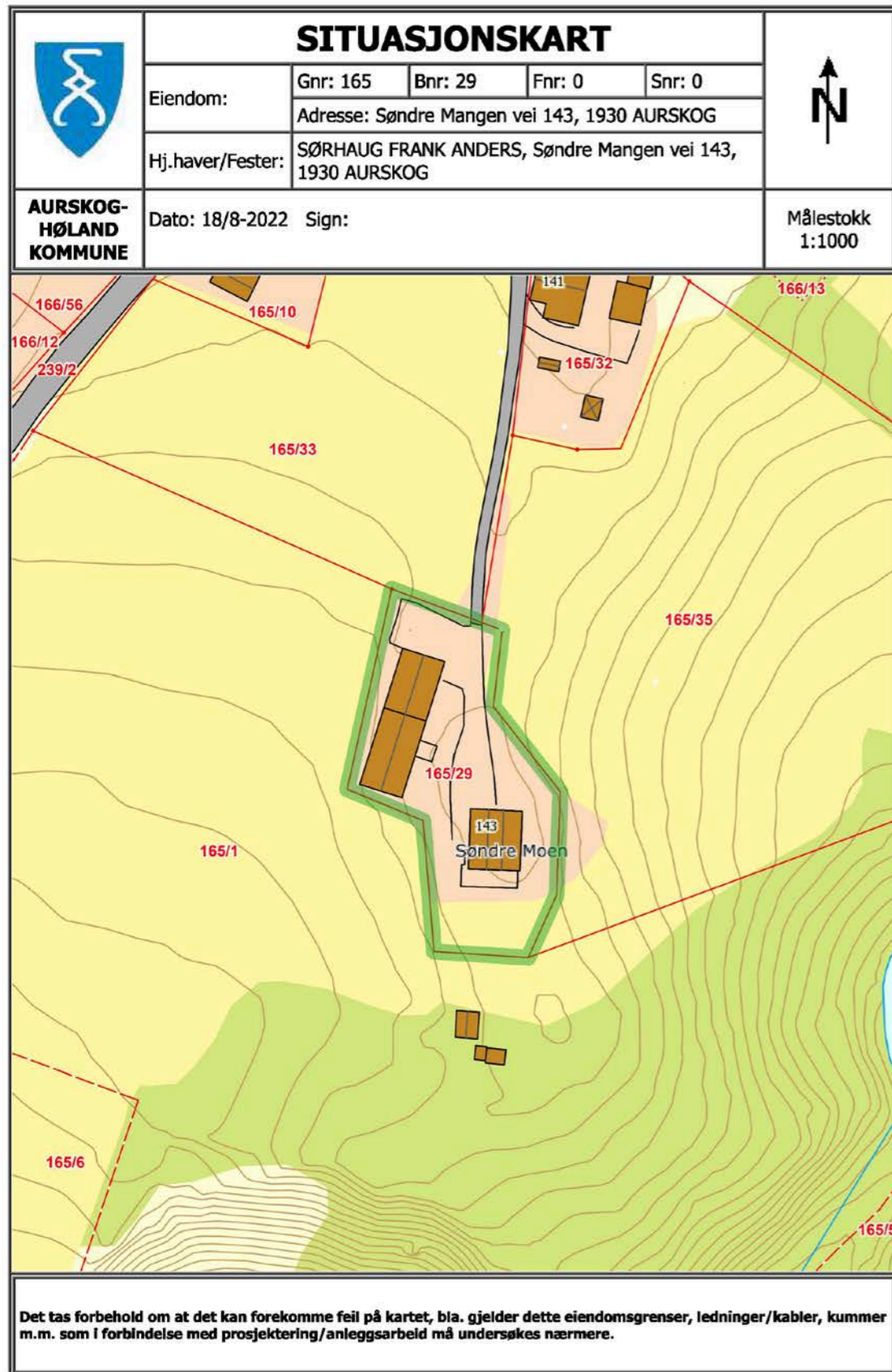
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.





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



Vedrørende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Etter søk i tilgjengelige arkiver har vi ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen.

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 ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Aurskog-Høland kommune,
Enhet Forvaltning

Søndre Mangen vei 143

Offentlig transport

🚗 Haugrim Linje 477	20 min 🚶 1.5 km
🚗 Blaker stasjon Linje R14	26 min 🚶 24.6 km
✈️ Oslo Gardermoen	59 min 🚶

Skoler

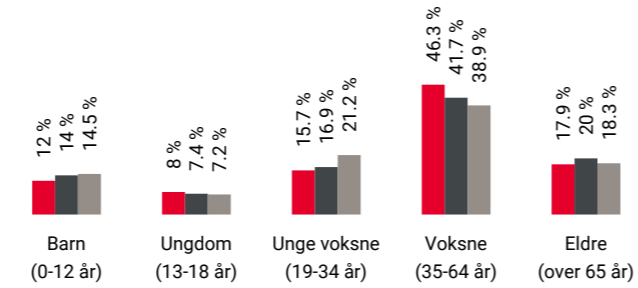
Haneborg skole (1-7 kl.) 91 elever, 7 klasser	8 min 🚶 6.2 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	9 min 🚶 6.1 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	5 min 🚶 3.3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	8 min 🚶 5.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 25% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnskrets: Haneborg	326	157
■ Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

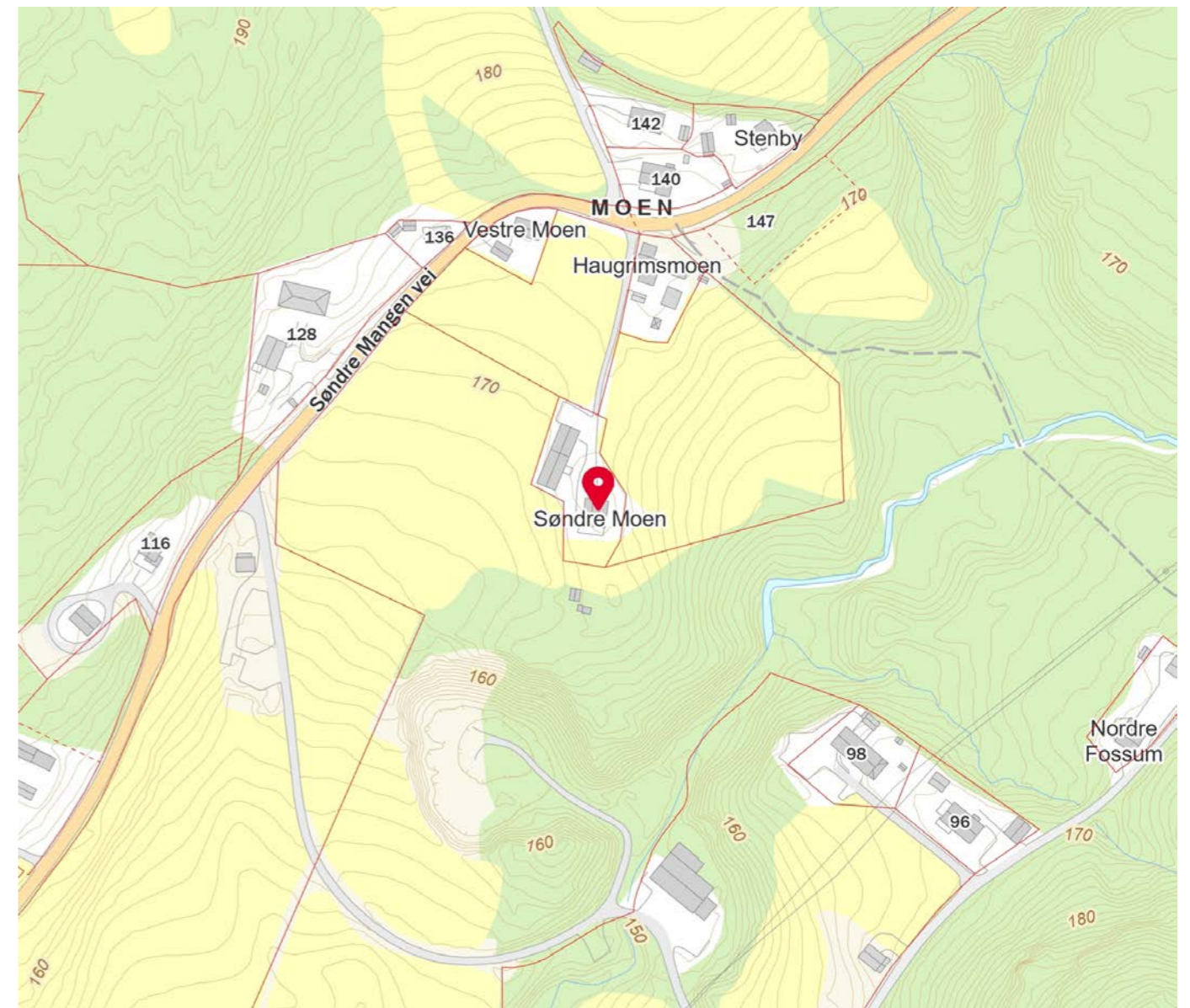
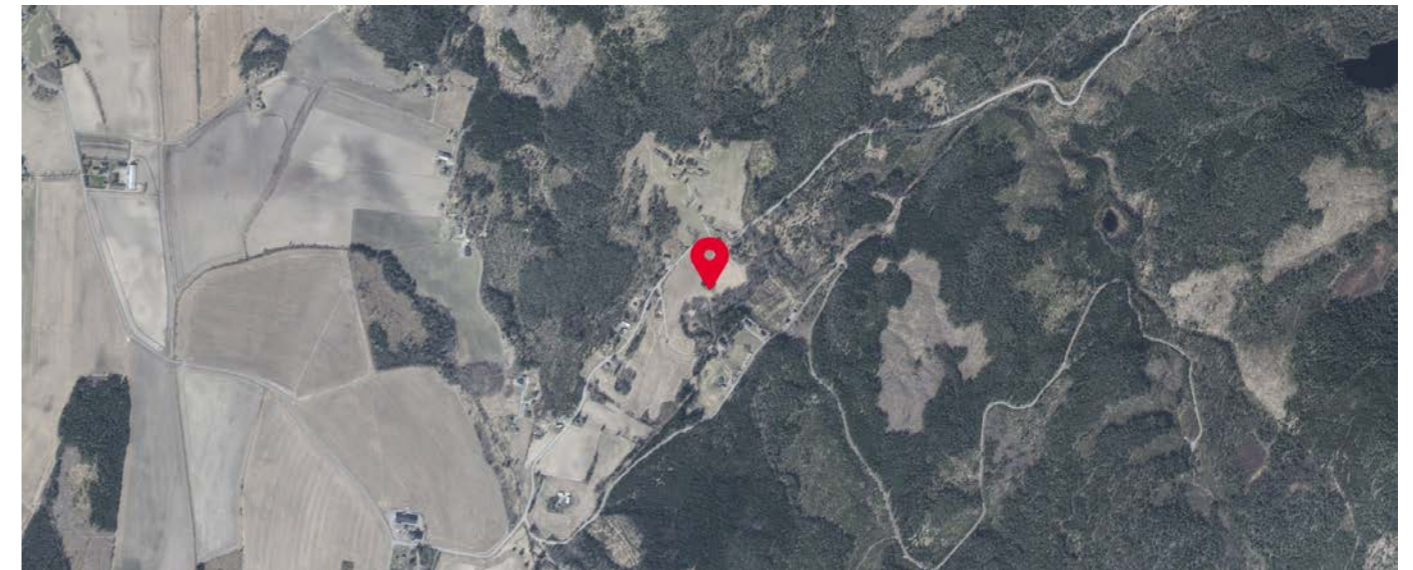
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	5 min 🚶 3.5 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	7 min 🚶 4.9 km
Burholtoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 🚶 6.3 km

Dagligvare

Coop Extra Bjørkelangen	7 min 🚶
Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	7 min 🚶 4.6 km

Sport

⚽ Kjelle vg. skole Fotball	5 min 🚶 3.6 km
⚽ Bjørkelunden Fotball	8 min 🚶 4.6 km
🚲 Trento Bjørkelangen Express	8 min 🚶
🚲 Avancia Xpress Bjørkelangen	8 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 Aurskog 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 Aurskog 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



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 eigeendom (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: Søndre Mangen vei 143
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Gisle Spidsberg

Oppdragsnummer: 1105230101

Telefon: 902 95 555
E-post: gisle.spidsberg@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: 11.06.2024

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