



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Taietveien 37, 1940 BJØRKELANGEN

**Moderne og innholdsrik enebolig
med utleiedel - Stor, solrik
terrasse - Dobbel carport - Landlig
og barnevennlig**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF. 64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF. 64 80 80 05

Ditt nye hjem?

Taietveien 37 er en moderne, innholdsrik og innbydende enebolig bygget i perioden 2019-2021 i naturskjønne omgivelser. Beliggenheten er barnevennlig og rolig, med nærhet til idylliske turområder og barnehage. Videre kan eiendommen skilte med en utleiedel med egen inngang i underetasjen, en stor, dobbel carport, velstelt tomt og en solrik, dels overbygd terrasse på ca. 54 kvm ved stuen i andre etasje.

Boligens hoveddel fremstår med delikate farge- og materialvalg og familievennlig planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et innbydende allrom med møbleringsfrihet og varmepumpe, og kjøkkenet har alle hvitevarer integrert. Videre er det et helfliset, delikat bad/wc, et eget wc-rom, praktisk vaskerom og tre soverom. Utleiedelen har entré, bod, bad/wc/vaskerom, sovealkove og stue/kjøkken.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 200 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 71, bnr. 189
Omkostn.:	Kr 149 140,-		Gnr. 71, bnr. 165 (1/21)
Total inkl. omk.:	Kr 5 349 140,-		andel i realsameie)
Selger:	Anine Torp Pettersen	Oppdragsnr.:	1106240210
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	2019		
BRA-i/BRA Total:	169/179 m ²		
Tomtstr.:	750.8 m ²		
Soverom:	3		
Antall rom:	5		

Innhold

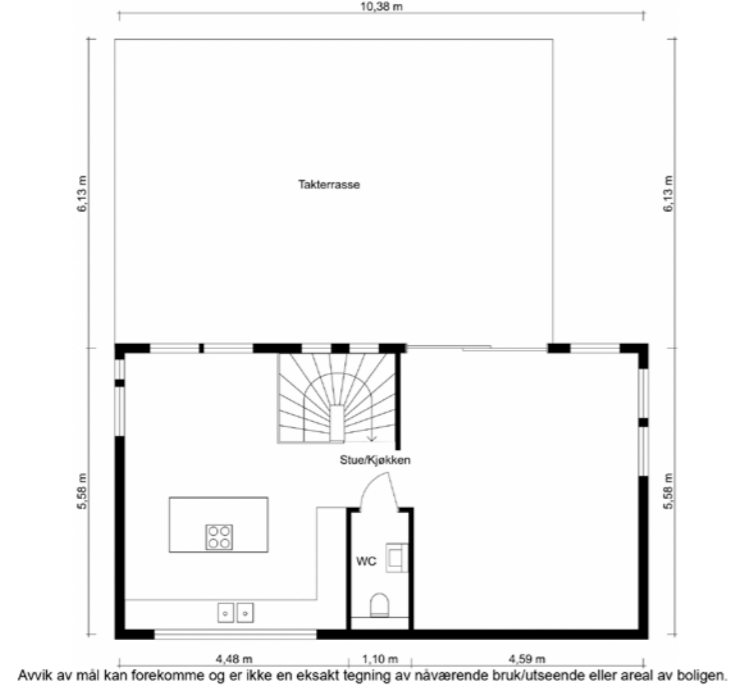
Velkommen	4
Om eiendommen	32
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	73
Energiattest	78
Nabolagsprofil	78
Nabolagsprofil	79
Situasjonskart	82
Byggetegninger	83
Ferdigattest	86
Ferdigattest - bruksendring tilleggsdel til hoveddel	87
Forbrukerinformasjon	93
Budskjema	94



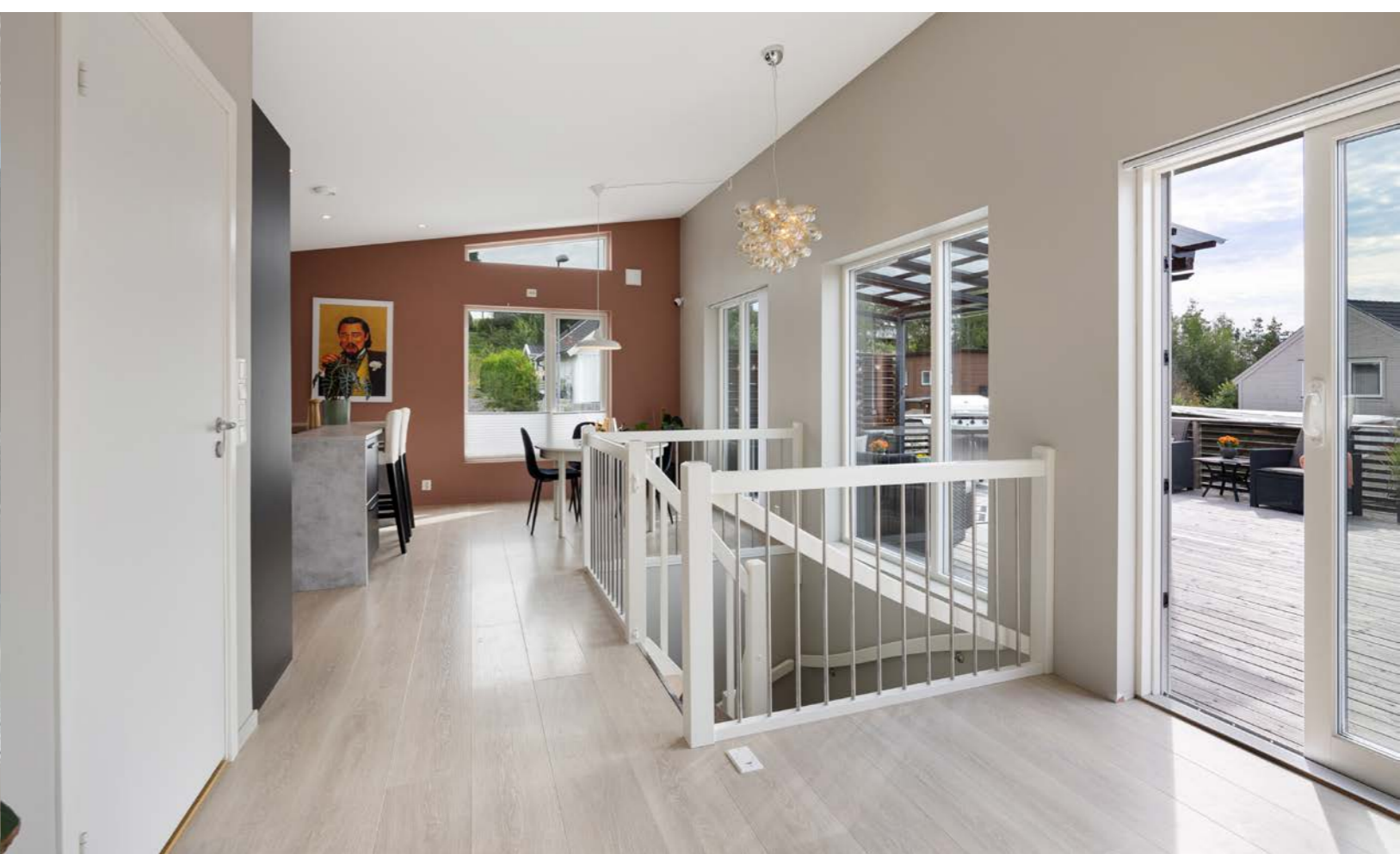
2. etasje



Taietveien 37
2. Etasje



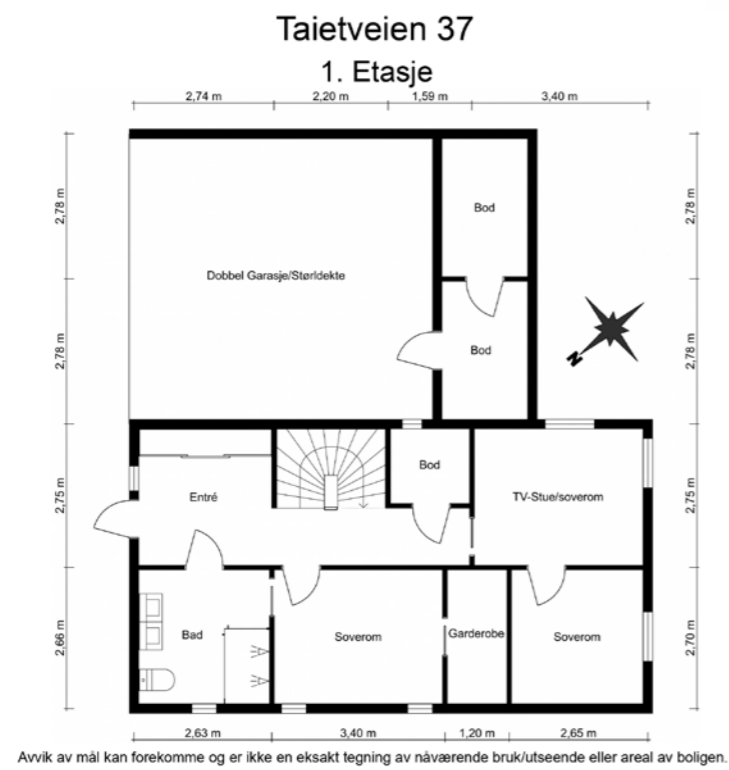
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







1. etasje



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



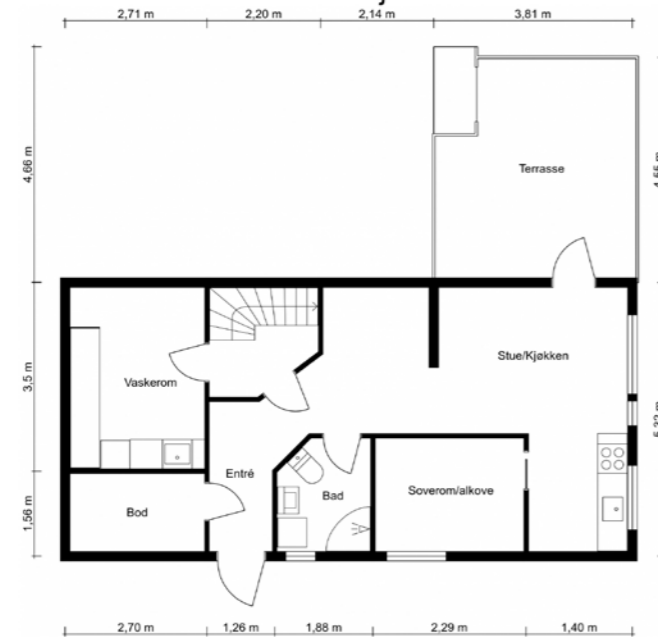


U. etasje



Taietveien 37

U. Etasje



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

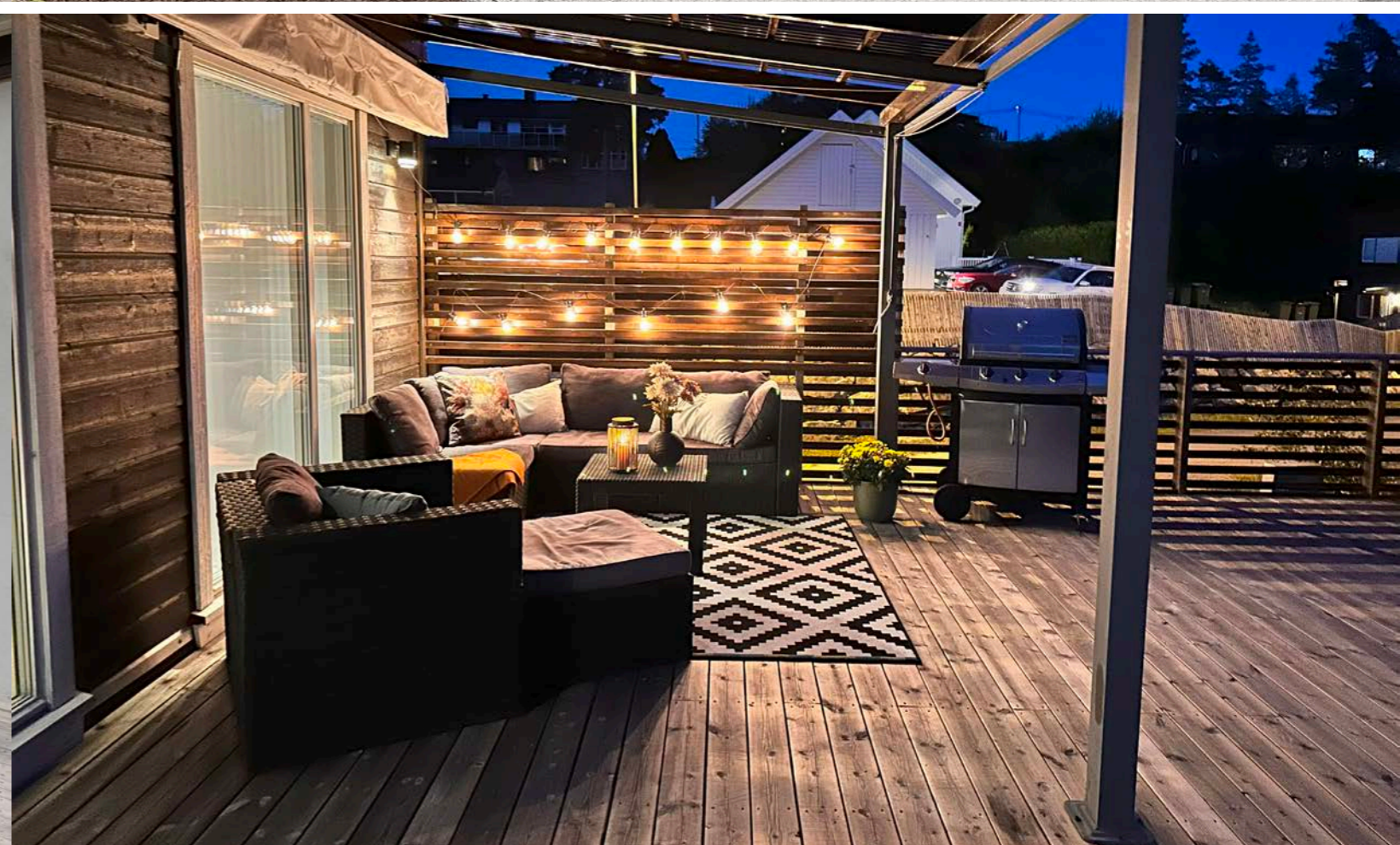


Hoveddelens vaskerom ligger i underetasjen og er av god størrelse

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









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: 169 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 179 m²

TBA: 69 m²

Bruksareal fordelt på etasje

U. etasje

BRA-i: 53 m² Trapperom, vaskerom/teknisk rom, entré, gang, sovealkove, bad/vaskerom, bod og stue/kjøkken.

1. etasje

BRA-i: 58 m² Entré, gang, 3 soverom, bad, bod og garderobe.

BRA-e: 10 m² 2 uteboder.

2. etasje

BRA-i: 58 m² Toalettrom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

U. etasje: 15 m²

2. etasje: 54 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

750.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landleg, barnevennlig og naturskjønt til, med umiddelbar nærhet til idylliske turmuligheter i marka. Det er gangavstand til barnehage og busstopp, samt kort vei til skoler, butikker og idrettsanlegg. Tomten på 750,8 kvm er

pent opparbeidet med gressplen, støttemurer, barkebed og gruslagt gårdsplass. Gode solforhold og naturskjønn utsikt nytes best på en herlig, dels overbygd terrasse på ca. 54 kvm.

Terrassen har adkomst fra stuen i andre etasje, og byr på utmerket plass til grill og det man måtte ønske av utemøblement. Overbygget sørger for brukstid selv i litt ruskevær, og på solfylte dager kan det trekkes ut en hvit duk for effektiv skjerming. Terrassen har dekke og rekkverk i tre, og på husveggen er det montert utebelysning. Utleiedelen har en egen, dels overbygd uteplass på ca. 15 kvm med tredekke, utestikk og utebelysning.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et barnevennlig boligfelt, i et landleg og populært boligområde på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling, det er blant annet bygd nyere barne- og ungdomsskole og nytt helsehus.

Bjørkelangen har en aktiv sportsforening som tilbyr svømming, fotball, håndball, innebandy, allidrett, m.m. 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.

Sommerstid kan familien legge turen til badeplass ved Røytjern. 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, like utenfor Bjørkelangen. Det er også skytebaner i nærheten, samt en aktiv jakt- og fiskeforening. Alpinbakken og opparbeidet akebakke ligger i umiddelbar nærhet til eiendommen med "ski-in/ski-out" når det er snørike vintre på Bjørkelangen.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi, Coop Extra og Rema 1000. I tillegg har tettstedet kjøpesenteret Alti Bjørkelangen, med kafé og rundt 20 butikker. I ytterkant av sentrum ligger Blikrud Næringsområde med kjeder som Skeidar, Plantasjen, 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, hvorav nærmeste holdeplass er Bjørkelangen vgs. Med bil fra eiendommen tar det ca. 33 min til Fetsund, 35 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

Fra eneboligen er det ca. 2,2 km til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole, som åpnet våren 2018. Ellers er det god barnehagedekning i Aurskog-Høland kommune, med både private og kommunale barnehager. Burholtoppen barnehage er den nærmeste, og Bjørkelangen har to videregående skoler.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For fullstendig og utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 16.08.2024 av Øyvind Nåmo Rønning. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning, samt eventuelt å gjøre egne undersøkelser før eventuell budgivning. Nedenfor følger et utdrag av tilstandsrapporten.

Enebolig over 3 plan med normalt god planløsning. Boligen har utleiedel i underetasjen. Boligen fremstår som normal godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje. Det er parkering i integrert dobbel carport. Enebolign er bygget i perioden 2019-2021 og bygget etter forskrift fra 2017. Ferdigattest er fra 2021.

Det er falsset plater på taket som tekking. Nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Deler av bod i carport er isolert og oppvarmet. Taket er av typen pulttak med langsgående takbjelker. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har skyvebalkongdør og terrassedør i malt tre med 3 og 2 lags isolasjonsglass. Bygningen har malt

hovedytterdør. Etablert takterrasse i tre med trespaltegulv med delvis overbygg med duk og plasttak. Terrassen ligger over carport. Synlig at det er lagt papp tekking. Etablert delvis overbygget terrasse med redskapsbod i underetasjen, med utgang fra stue/kjøkken. Konstruksjon av betong og trespaltegulv.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad IU - konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > Underetasje > Vaskerom/ tekisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er av Leca.
Vurdering av avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater med stedvis downlights.
Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Noe slitasje på parkett i utleiedel er synlig.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for tiltak da parkett vurderes å ha tiltenkt funksjon. Parkett må slipes og lakkes for å lukke avviket.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater
Gulv:
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 underkant

terskel.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende fall ut fra preaksepterte løsninger ut fra TEK 17.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Fall på gulv må øvrig utbedres for å lukke avviket.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom/ tekisk rom > Ventilasjon
Det er mekanisk avtrekk.
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak; Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2:
Boligen har balansert ventilasjon minianlegg på utleiedel i yttervegg på kjøkkenet.
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke synlig ventil for tilluft i vinduer eller med ventiler i yttervegg.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft som nevnt for tilfredsstillende gjennomlufting av utleiedelen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og 120 liter.
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. 120 liter er koblet med stikk kontakt og ikke fast bryter.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Gjeldende forskrift er etter dagens krav og Norsk standard 3600. Tanke på brannsikkerhet og varmegang i

elektrisk kobling.

Utdrag fra tilstandsrapporten - Lovlighet-Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Soverom for utleiedel er ikke stort nok i størrelse og betegnes som sovealkove.

Sammendrag selgers egenerklæring

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Ladeboks fra Easee i garasje.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Godkjent bruksendring av underetasje fra disponibelt rom til stue, kjøkken og soverom (2023).

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Godkjent 2023.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Godkjent bruksendring av underetasje fra disponibelt rom til stue, kjøkken og soverom (2023).

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Godkjent bruksendring av underetasje fra disponibelt rom til stue, kjøkken og soverom (2023).

Innhold

Hoveddel:
1. etasje: Entré, gang, bad/wc, bod, 3 soverom og garderobe.
2. etasje: Wc-rom og stue/kjøkken.
Underetasje: Trapperom og vaskerom.

Utleiedel:
Underetasje: Entré, bod, sovealkove, bad/wc/ vaskerom og stue/kjøkken.

Annet: 2 uteboder i carport.

Standard

Kort fortalt
- Moderne, stilfull og innholdsrik enebolig
- Oppført over 3 plan i perioden 2019-2021
- Utleiedel med egen inngang i underetg.
- Dobbel carport med støpt dekke
- Naturskjønt og barnevennlig område

Hoveddel:
- Terrasse på ca. 54 kvm ved 2. etasje
- Pen entré med skyvedørgarderobe
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Stilfullt og velutstyrt kjøkken
- Delikat bad/wc og et eget wc-rom
- Romslig vaskerom i underetasjen
- 3 soverom i hoveddelen.
- Walk-in closet ved hovedsoverom
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer
- Balansert ventilasjon i 1. og 2. etasje

Utleiedel:
- Dels overbygd uteplass på ca. 15 kvm
- Pen entré med tilliggende innebod
- Helfliset, delikat bad/wc/vaskerom

- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Praktisk sovealkove.
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter
- Sikringsskap med automatsikringer
- Balansert ventilasjon - minianlegg

Entré

Boligens hoveddel har et pent inngangsparti som gir et utmerket førsteinntrykk. Her er det gruslagt adkomst, bred, flott tretrapp, moderne utebelysning og overbygg i glass. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med glatte vegger i delikate farger, downlights i himlingen og lyse fliser på gulvet. Yttertøy, sko og utstyr ryddes enkelt bort i en plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Kjøkken

Kjøkkenet i hoveddelen har et stilfullt og moderne design med gode benkeflater, kjøkkenøy og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen fra Ikea har sorte, glatte fronter og lysegrå laminatbenkeplate med planlimt kum i sort kompositt. I kjøkkenøya er det en integrert BORA induksjonstopp med innebygget kullfilterventilator. Kjøkkenet er videre utstyrt med integrert oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, kombiovn og stekeovn.

Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et langstrakt, innbydende allrom som dekker nesten hele andre etasje. Den gode takhøyden skaper en luftig atmosfære – noe som understrekes ytterligere med dagslyset som strømmer inn via store vinduer i tre himmelretninger. Veggene i allrommet er malt i delikate, tidsmessige fargetoner som fremhever parkettgulvet, og det er montert downlights i den hvite skråhimlingen. Fra stuesonen er det utgang til en solrik, dels overbygd

terrasse på ca. 54 kvm.

Bad/wc

I boligens hoveddel er det et bad/wc, et wc-rom og et vaskerom. Badet ligger i tilknytning til entreen i første etasje, og innbyr til egentid og velvære med delikate farge- og materialvalg. Her er det store, grå fliser på veggene, downlights i himlingen og lyse fliser på gulv med gulvvarme.

I en stor dusjnise er det rullesteinsgulv og to regnfallsdusjer, og det hele rammes inn med vegger i herdet glass. Baderomsinnredningen har sorte fronter og består av en heldekkende dobbelservant og et bredt speil med integrert belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, mekanisk avtrekk og en smart sjakt for å sende skittentøyet rett ned til vaskerommet under.

Wc-rom

Ved det åpne allrommet som utgjør stue og kjøkken i andre etasje er det et pent, separat wc-rom. Veggene er malte i en mørk tone, og det er belegg i mosiakkimitasjon på gulv med gulvvarme. I tillegg til et vegghengt toalett har rommet en sort servantseksjon og et rundt speil.

Vaskerom

Vaskerommet ligger i underetasjen, og er av god størrelse. Her er veggene malt opp i hvitt, og det er lysegrå fliser på gulv med gulvvarme. Av innredning er det hvite over- og underskap og en grå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Rommet er utstyrt med mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom og garderobe

Boligens hoveddel har tre gode soverom i første etasje, hvorav et fint kan benyttes som TV-stue eller kontor. Alle rommene er malt opp i tidsmessige farger som står godt til de lyse parkettgulvene. Store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og fint utsyn. I tilknytning til hovedsoverommet er det et innredet walk-in closet, og boligen har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i en skyvedørsgarderobe i entreen, i en innebod og i to uteboder i carporten.

Utleiedel:

Eneboligen har en lys og pen utleiedel med egen inngang i underetasjen, så her kan boligdrømmen finansieres med gode leieinntekter. Utleiedelen inneholder en entré, bod, bad/wc/vaskerom, sovealkove og åpen stue-/kjøkkenløsning. Det er en egen, dels overbygd uteplass ved stue/kjøkken, og uteplassen har dekke i tre, utestikk og utebelysning.

Oppholdsrommene i utleiedelen er holdt i en stilren kombinasjon med lysmalte vegger mot gylne parkettgulv, og i allrommet som utgjør stue og kjøkken er det én kontrastvegg i finér. Kjøkkenet er stilrent og arealeffektivt, med god skap- og benkeplass og godt arbeidslys. Av utstyr er det ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.

Badet i utleiedelen har hvite fliser på veggene og mørkere fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har finerte fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et stort speil med integrert belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med

innfellbare glassdører.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering i en dobbel carport og på en stor, gruslagt gårds plass. Carporten har støpt dekke og dobbel utebod i bakkant.

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Diverse

Følgende medfølger ikke handelen:

- Kjøleskap i bod 1. etasje.
- Fryser i bod i garasje.
- Fryser i bod i underetasje.
- Alle hyller i boder.
- Tråkurver i skyvegarderober og walk-in-closet.

Tomta ligger innenfor sone for flomfare.

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på bad, wc-rom og vaskerom, og med luft-til-luft varmepumpe i stuen i hoveddelen.

Teknisk:

Hoveddelen har balansert ventilasjon i første- og andre etasje, og i utleiedelen er det montert et minianlegg. Begge sikringssskapene har automatsikringer. Hoveddelens varmtvannsbereder rommer ca. 200 liter, og berederen i utleiedelen er på ca. 120 liter.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 200 000

Kommunale avgifter

Kr 16 020

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer ordinær renovasjonsgebyr, feier/tilsynsgebyr, vann og avløp.

Eiendomsskatt

Kr 4 398

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 071 131

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 070 298

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig". Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet strøm, forsikringer, kommunale avgifter, eiendomsskatt, bredbånd/tv, m.m

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 71, bruksnummer 189 i Aurskog-Høland kommune.

Gårdsnummer 71, bruksnummer 165 i Aurskog-Høland kommune. Ideell andel 1/21 i realsameie.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

04.01.2017 - Dokumentnr: 9667 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:71 Bnr:165

01.01.2020 - Dokumentnr: 142072 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0221 Gnr:71 Bnr:189

01.01.2024 - Dokumentnr: 120793 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3026 Gnr:71 Bnr:189

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 19.10.2021.

Det er uested ferdigattest - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - innredning av disponibelt rom til stue/kjøkken datert 22.11.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.10.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Reguleringsplan for Burhold Nordre.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

inn bud.

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
130 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 200 000,00))

149 140,- (Omkostninger totalt)

5 349 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 149 140

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme

dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr 49.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr. 22.500,- samt visninger pr. stk. kr. 2 500,- med representant fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca kr. 37.000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, markedsføring, foto og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle direkte utlegg samt et vederlag begrenset oppad til kr. 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Ansvarlig megler

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand,
Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand
Tlf: 648 08 005

Salgsoppgavedato

21.08.2024

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Taitetveien 37, 1940 BJØRRELANGEN
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 71, bnr. 189

Markedsverdi

5 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 13.08.2024

Rapportdato: 16.08.2024

Oppdragsnr.: 18925-1577

Referansenummer: LU7368

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Anine Torp
Pettersen



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.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstandsrapporter og verddivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



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, anneks, 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
- løse sliker 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.

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

Enebolig over 3 plan med normalt god planløsning. Boligen har utleiedel i underetasjen. Boligen fremstår som normal godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje. Det er parkering i integrert dobbel carport.

Enebolig er bygget perioden 2019-2021 og bygget etter forskrift fra 2017. Ferdiggattest er fra 2021. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon iht alder og nevnte betraktninger.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Enebolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er falsert plater på taket som tekkning. Tekking vurderes å ha tiltenkt funksjon ut fra alder, utover dette er den ikke inspisert.

Nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Deler av bod i carport er isolert og oppvarmet.

Taket er av typen pulttak med langsgående takbjelker.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har skyvebalkongdør og terrassedør i malt tre med 3 og 2 lags isolasjonsglass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Etablert takterrasse i tre med trespaltegulv med delvis overbygg med duk og plasttak. Terrassen ligger over carport. Synlig at det er lagt papp tekkning.

Etablert delvis overbygget terrasse med redskapsbod i underetasjen, med utgang fra stue/kjøkken. Konstruksjon av betong og trespaltegulv.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater med stedvis downlights.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Underetasjen har gulv flis og parkett. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig med fritt eksponert mur for vegger under terreng.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm underkant terskel.

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende

dobbelservant, veggmontert toalett og

dusjvegger med dører i herdet glass. Etablert 2

dusjer. Speil med belysning. Etablert klessjakt til

underliggende vaskerom.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger

dokumentasjon på utførelse gjennom

dokumentasjon og konstruksjonen ikke er over 5 år.

Vaskerom/ teknisk rom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Vegger med malt pusset overflater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med

dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt stål

utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Innredning med tørkebenker.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner som er av Leca.

Bad/vaskerom utleiedel.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer, bilder.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske

varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12

underkant terskel.

Det er plastsluk og smøremembran med

dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med med servant,

veggmontert toalett, innfeltbare

dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for

vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale

forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet 2 etasje har Ikea innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kompositt oppvaskkum. Det er integrert kjøll/fryseskap og innebygget oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp i kjøkkenøy. Innebygget micro/stekeovn og stekeovn. Etablert vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Avtrekkvifte er integrert i platetopp. Kjøkkenet for utleiedel har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål benkebeslag. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med malte plater på vegger og belegg på gulv. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Servant med underskap. Speil og belysning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon i 1 og 2 etasje, der vifteenheter sitter i ytterveggen. Disse kan styres via styringspanel. Boligen har balansert ventilasjon minianlegg på utleiedel i yttervegg på kjøkkenet. Det er installert varmepumpe type luft til luft. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og 120 liter. Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i vaskerom/ tekisk rom. Skap for utleiedel er plassert i bod. 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 2019. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker med støpt dekke. Forstøtningsmurer er av betongstein. Skrående tomt med platå. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	179 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	179 m ²
Totalpris	5 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 5 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

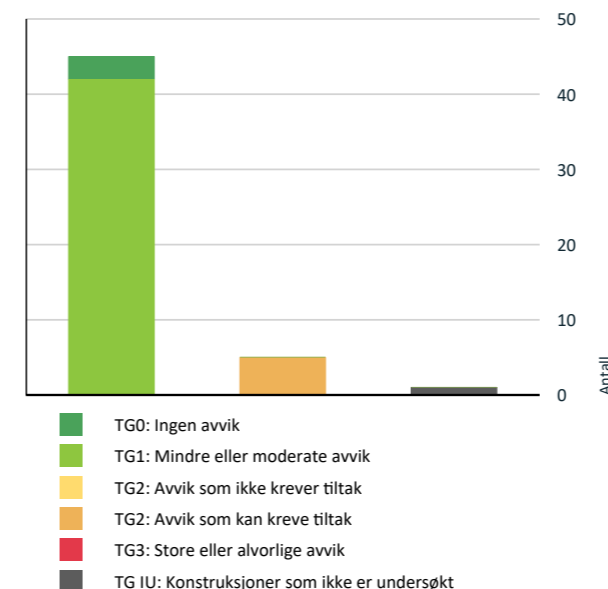
Enebolig

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

Soverom for utleiedel er ikke stort nok i størrelse og betegnes som sovealkove.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! [Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
- ! [Våtrom > Underetasje > Vaskerom/ tekisk rom > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2](#) [Gå til side](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#) [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et tilbud for fremtidig vedlikeholdskostnad.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! [Våtrom > Underetasje > Vaskerom/ tekisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! [Innvendig > Overflater](#) [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av hjemmelshaver

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er falset plater på taket som tekking. Tekking vurderes å ha tiltenkt funksjon ut fra alder, utover dette er den ikke inspisert.

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Deler av bod i carport er isolert og oppvarmet.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er av typen pulttak med langsgående takbjelker.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har skyvebalkongdør og terrassedør i malt tre med 3 og 2 lags isolasjonsglass.

Dører - 2

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert takterrasse i tre med trespaltegulv med delvis overbygg med duk og plasttak. Terrassen ligger over carport. Synlig at det er lagt papp tekking.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Etablert delvis overbygget terrasse med redskapsbod i underetasjen, med utgang fra stue/kjøkken. Konstruksjon av betong og trespaltegulv.

INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater med stedvis downlights.

Vurdering av avvik:

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

Noe slitasje på parkett i utleiedel er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak da parkett vurderes å ha tiltenkt funksjon. Parkett må slipes og lakkas for å lukke avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen har gulv flis og parkett. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking nødvendig med fritt eksponert mur for vegger under terreng.

Tilstandsrapport



1. TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

1. TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollklæringer og bilder.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1. TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm underkant terskel.

Årstall: 2021

1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021



1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende dobbelservant, veggmontert toalett og dusjvegger med dører i herdet glass. Etablert 2 dusjer. Speil med belysning. Etablert klessjakt til underliggende vaskerom.

Årstall: 2021

1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

1. TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom dokumentasjon og konstruksjonen ikke er over 5 år.

Årstall: 2021

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollklæringer.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

2 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 underkant terskel. Det er ikke kjent om det er oppbrett med membran ved oppbygget terskel.

Vurdering av avvik:

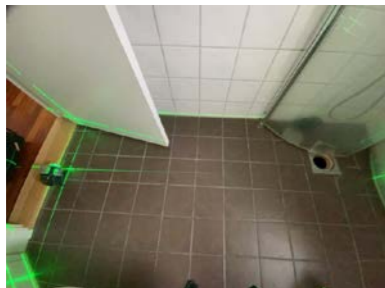
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall ut fra preaksepterte løsninger ut fra TEK 17.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med avviket. Fall på gulv må øvrig utbedres for å lukke avviket.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med med servant, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

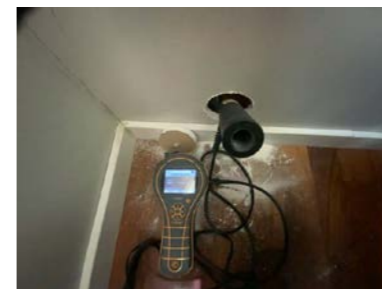
1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



UNDERETASJE > VASKEROM/ TEKISK ROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollklæringer.



UNDERETASJE > VASKEROM/ TEKISK ROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med malt pusset overflater. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM/ TEKISK ROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18.

UNDERETASJE > VASKEROM/ TEKISK ROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



UNDERETASJE > VASKEROM/ TEKISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt stål utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Innredning med tørkebenker.

UNDERETASJE > VASKEROM/ TEKISK ROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > VASKEROM/ TEKISK ROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er av Leca.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

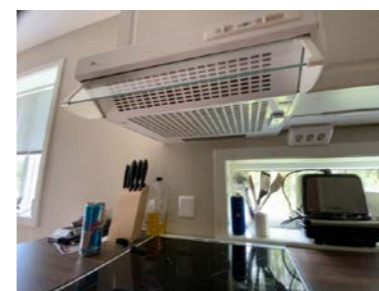
TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet for utleiedel har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål benkebeslag. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet 2 etasje har Ikea innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kompositt oppvaskkum. Det er integrert kjølfrysenskap og innebygget oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp i kjøkkenøy. Innebygget micro/stekeovn og stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Avtrekkvifte er integrert i platetopp.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte plater på vegger og belegg på gulv. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Servant med underskap. Speil og belysning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



TG 2 Ventilasjon - 2

Boligen har balansert ventilasjon minianlegg på utleiedel i yttervegg på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig ventil for tilluft i vinduer eller med ventiler i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilluft som nevnt for tilfredsstillende gjennomlufting av utleiedelen.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon i 1 og 2 etasje, der vifteenhetne sitter i ventilene i ytterveggen. Disse kan styres via styringspanel.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe type luft til luft.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og 120 liter.

Vurdering av avvik:

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

120 liter er koblet med stikk kontakt og ikke fast bryter.

Konsekvens/tiltak

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

Gjeldende forskrift er etter dagens krav og Norsk standard 3600. Tanke på brannikkerhet og varmegang i elektrisk kobling.



Tilstandsrapport

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i vaskerom/ tekisk rom. Skap for utleiedel er plassert i bod. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2019 Arbeide utført perioden 2019-2021

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er etablert ladestasjon for el-bil.



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Tilstandsrapport

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2019.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker med støpt dekke.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

TG 0 Terrengforhold

Skrående tomt med platå.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
179 m²/169 m²

Enebolig: Toalettrom, 2 Stue/kjøkken, 2 Entré, 2 Gang, 3 Soverom, TV-stue, Bad, 4 Bod, Garderobe, Trapperom, Vaskerom, Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 200 000

Konklusjon markedsverdi

5 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Taietveien 27,1940 BJØRKELANGEN 120 m ² 2020 3 sov	29-05-2023	3 990 000	3 999 990	0	3 999 990	33 333
2 Burholhagen 14,1940 BJØRKELANGEN 168 m ² 1984 4 sov	07-08-2022	4 500 000	4 900 000	0	4 900 000	29 167
3 Dalhaugveien 7,1940 BJØRKELANGEN 176 m ² 1984 5 sov	04-04-2022	5 000 000	5 000 000	0	5 000 000	28 409
4 Nedre Damsloravei 5,1940 BJØRKELANGEN 192 m ² 2005 4 sov	23-01-2024	5 225 000	5 175 000	0	5 175 000	26 953

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt. Kr. 20 400

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 20 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 5 250 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 120 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 5 130 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 5 130 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 800 000

Beregnet tomteverdi Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 5 950 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

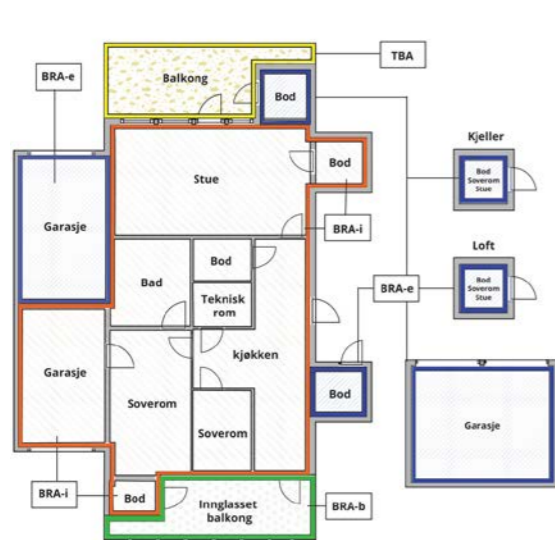
Hva er måleverdig areal?

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.

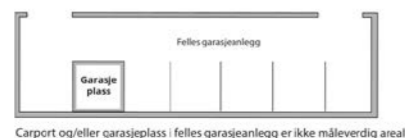
Hva er bruksareal?

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 garasjeplass i felles garasjeenlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealet 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	58			58	54
1. Etasje	58	10		68	
Underetasje	53			53	15
SUM	169	10			69
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Toalettrom, Stue/kjøkken		
1. Etasje	Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, TV-stue/soverom, Bad, Bod, Garderobe	Utebod, Utebod	
Underetasje	Trapperom, Vaskerom/ tekisk rom, Entré, Gang, Soverom, Bad/vaskerom, Bod, Stue/kjøkken		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverom for utleiedel er ikke stort nok i størrelse og betegnes som sovealkove.

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

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	158	11

Kommentar

Enebolig

Bod og garderobe er benevnt som S-rom i 1 etasje. Bos i underetasjen er benevnt som S-rom.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2024	Øyvind Nåmo Rønning Anine Torp Pettersen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	71	189		0	750.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Taietveien 37

Hjemmelshaver
Pettersen Anine Torp

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i rolige og landlige omgivelser, like ved barnehage, buss og flotte turmuligheter i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntareal og noe beplantning. Gruslagt gårdsplass. Integrert dobbel carport i 1 etasje.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
510 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				
Kommentar Det forutsettes at boligen er forsikret				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.08.2024		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest og ferdigattest - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.	Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/LU7368>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106240210	
Selger 1 navn	
Anine Torp Pettersen	
Gateadresse	
Taietveien 37	
Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ATP

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anine Torp Pettersen	7d75bf21952646c5dfe8db3 8ffdf70edda9c263	08.08.2024 17:51:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

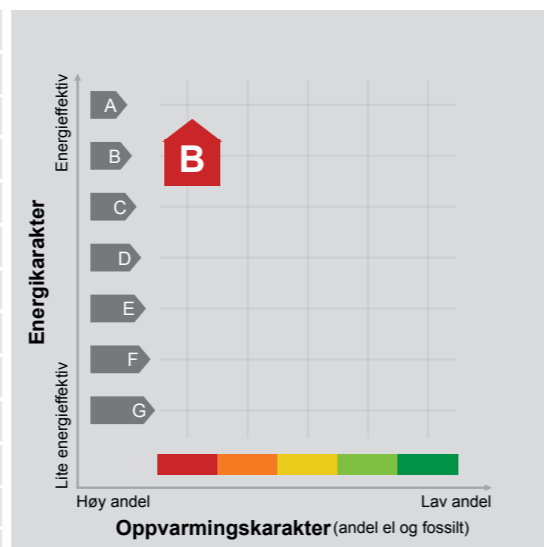
Document reference: 1106240210

Document reference: 1106240210

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

ENERGIATTEST

Adresse	Taietveien 37
Postnummer	1940
Sted	BJØRKELANGEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	71
Bruksnummer	189
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300649886
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-6754
Dato	09.08.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 14 467 kWh pr. år

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

14 467 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Nabolagsprofil

Taietveien 37 - Nabolaget Bjørkelangen vest - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Trandumsvingen Linje 480	5 min	2 km
Blaker stasjon Linje R14	25 min	24.2 km
Oslo Gardermoen	58 min	

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	5 min	2.3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	6 min	2.4 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	8 min	4 km

Ladepunkt for el-bil

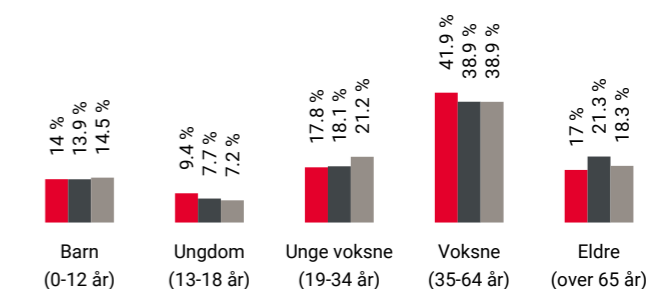
Myrvangveien 1	27 min
----------------	--------

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørkelangen vest	1 645	731
Bjørkelangen	4 181	1 924
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	12 min	0.9 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	8 min	3.7 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	8 min	4.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	6 min	2.5 km
Coop Extra Bjørkelangen	6 min	

Primære transportmidler




-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 98/100

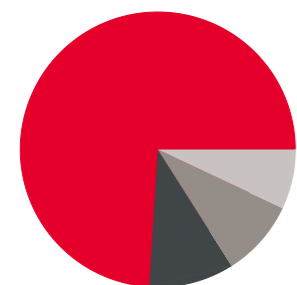
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100





 **Trafikk**
Lite trafikk 91/100

Sport





-  Bjørkelangen sportscenter 26 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.9 km
-  Bjørkelangen barne- og ungdomsskole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 2.3 km
-  MOVA Bjørkelangen 5 min 
-  MOVA Bjørkelangen Serviceveien 6 min 

Boligmasse

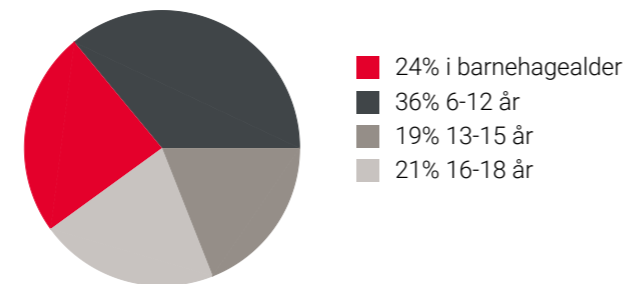


-  74% enebolig
-  10% rekkehus
-  9% blokk
-  7% annet

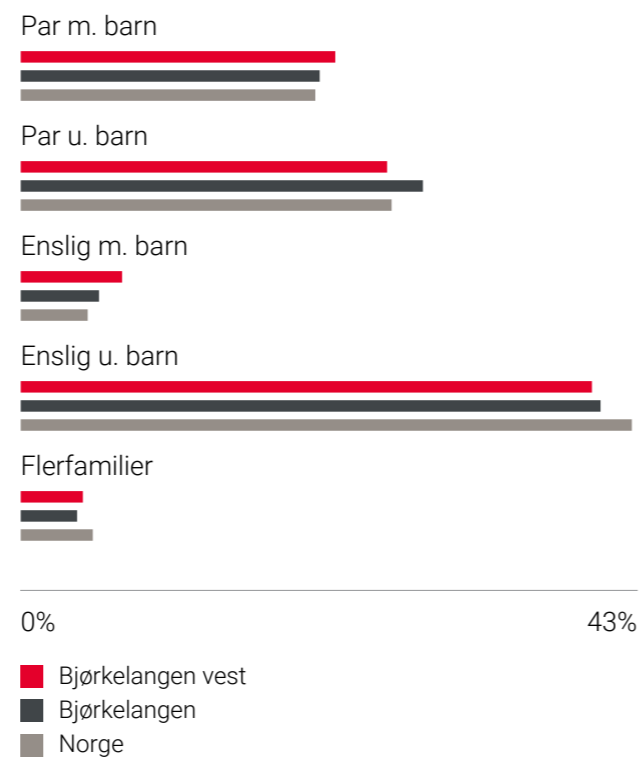
Varer/Tjenester

-  Bjørkelangen Senter 6 min 
-  Boots apotek Bjørkelangen 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

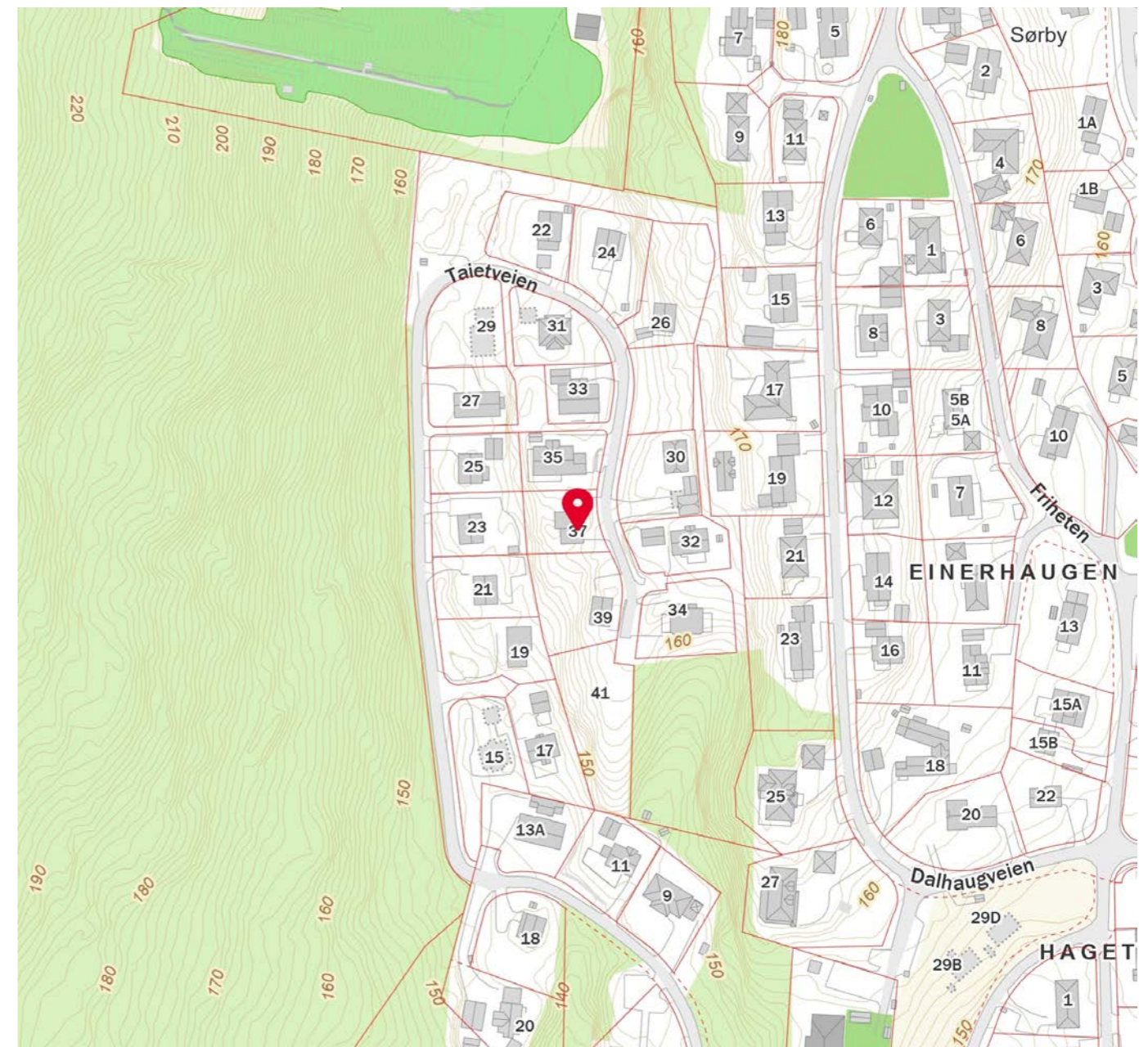
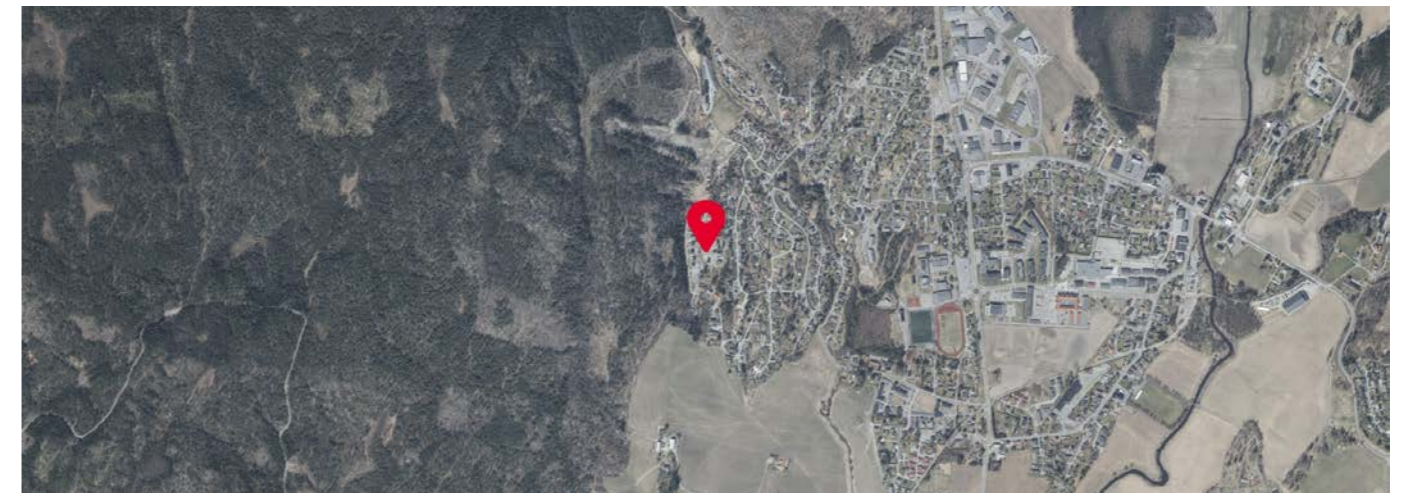



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

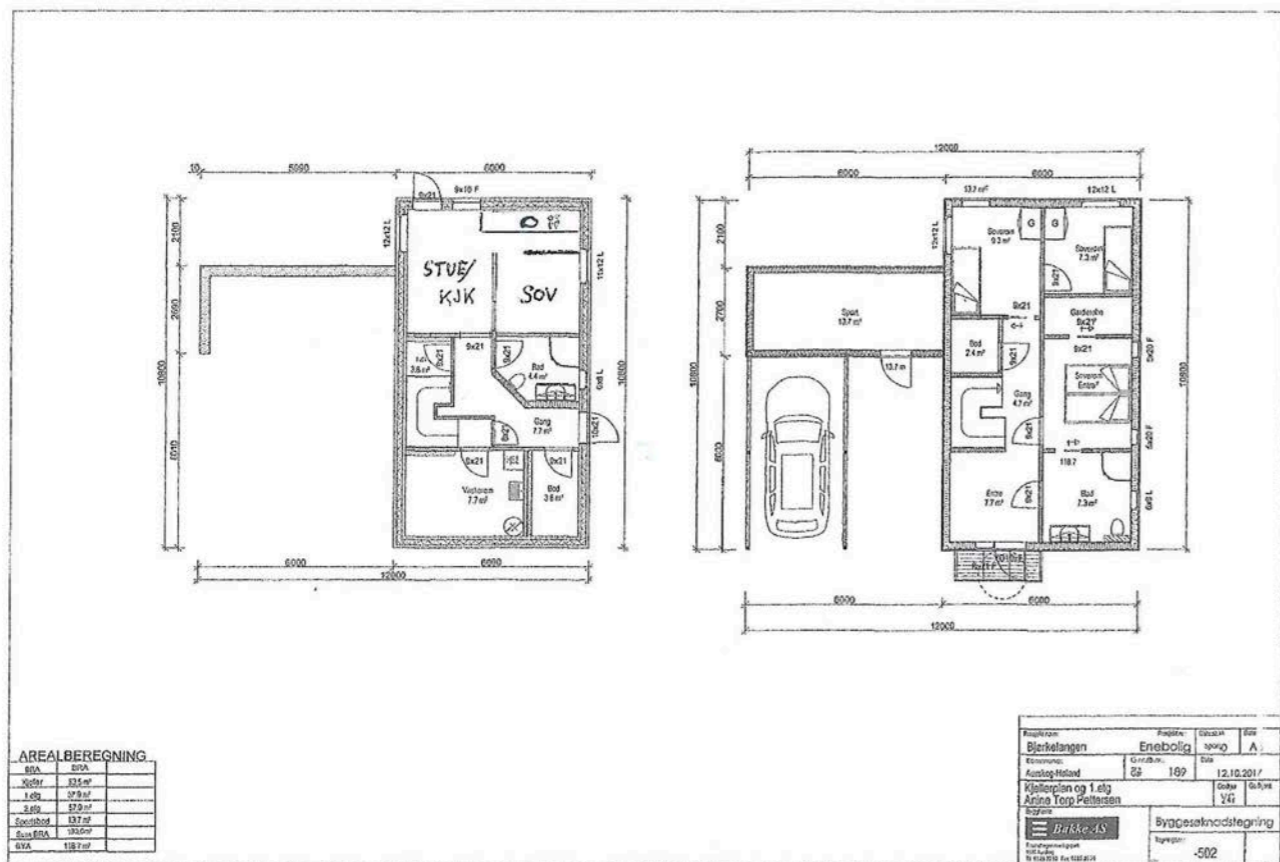


	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 71	Bnr: 189	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Taietveien 37, 1940 BJØRKELANGEN					
Hj.haver/Fester:		PETTERSEN ANINE TORP, TAIETVEIEN 37, 1940 BJØRKELANGEN				
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 7/8-2024	Sign:			Målestokk 1:1000	



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

Prosjekt navn:	Bjørkelangen	Prosjekt nr.:	Enebolig	Skala:	1:100	Format:	A3
Eier:	Aurskog-Høland	Gnr/Bnr.:	71 189	Prosjekt dato:	12.10.2017		
Byggesaksleder:	Anine Torp Pettersen	Byggesaksnummer:	71/189	Byggesaksstatus:	Fase		
Byggesaksnummer:	71/189	Byggesaksstatus:	Fase	Byggesaksnummer:	71/189		
Byggesaksnummer:	71/189	Byggesaksstatus:	Fase	Byggesaksnummer:	71/189		

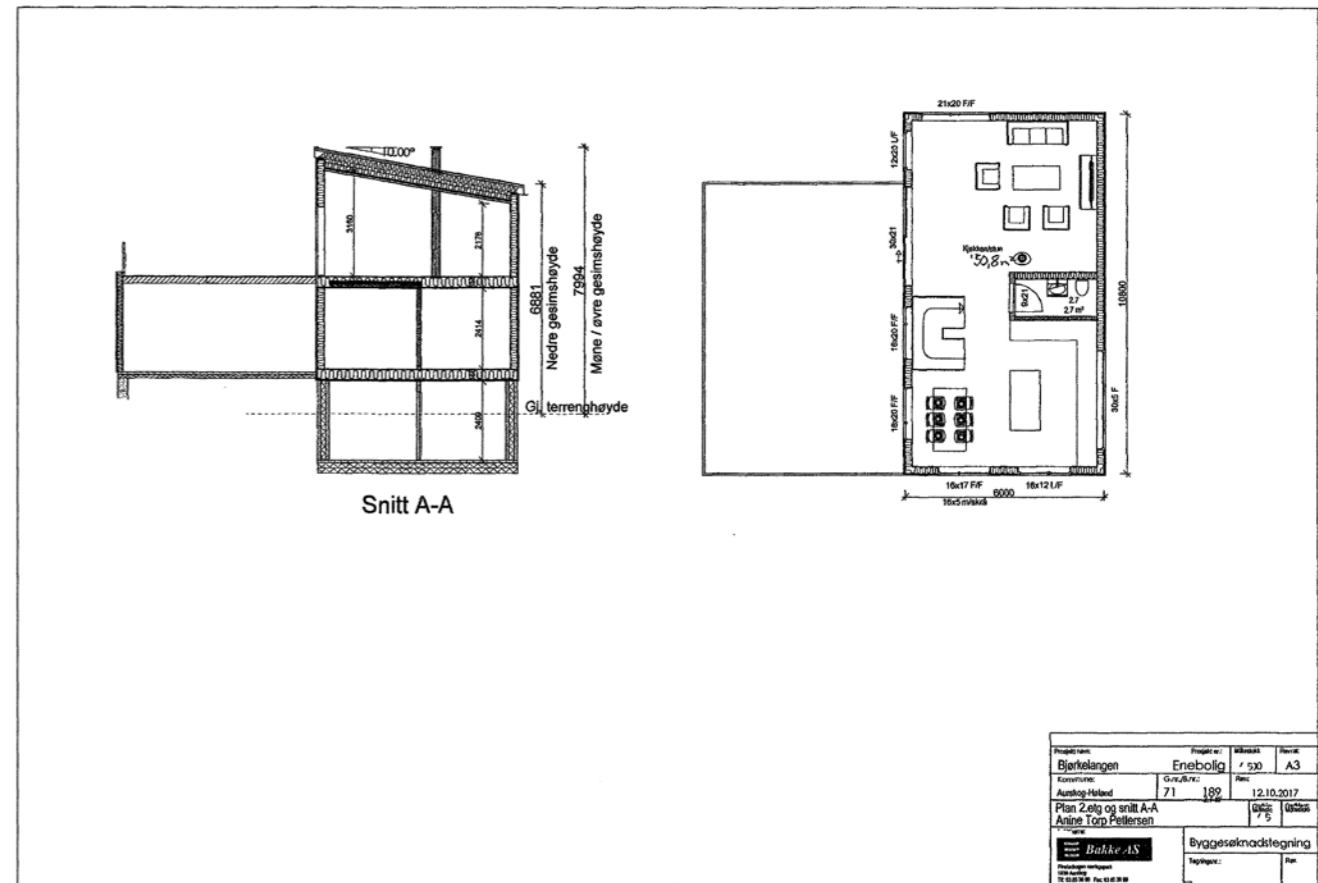


AREALBEREGNING

AREAL	AREAL
STUE	33,5 m ²
SOV	27,8 m ²
KJK	12,2 m ²
ENTRÉ	13,7 m ²
BADE	10,0 m ²
GAARD	18,7 m ²

Projekt: Bjerkevangen	Byggeår: Enebolig	Udgave: 189	Dato: 12.10.2017
Konstruktør: Anette Torp Pedersen	Byggeselskab: Byggeselskab	Byggeselskab: -502	

11
6



Projekt: Bjerkevangen	Byggeår: Enebolig	Udgave: 189	Dato: 12.10.2017
Konstruktør: Anette Torp Pedersen	Byggeselskab: Byggeselskab	Byggeselskab: -502	

11
6

Forvaltning



Grendebygg As
Fjukveien 7
1925 BLAKER

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 19.10.2021
21/04067-2 Tonje Riber

71/189 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 20.10.2017. Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket er gitt 11.7.2019. Komplette søknad om ferdigattest er mottatt 14.10.2021.

Gjelder: Nybygg enebolig
Gnr/bnr: 71/189
Byggested: Taietveien 37, 1940 BJØRKELANGEN
Plangrunnlag: Reguleringsplan for Burhol nordre

Ansvarlig søker: Grendebygg AS
Tiltakshaver: Anine Torp Pettersen

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 14.10.2021. Gjennom dette er det bekreftet overfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

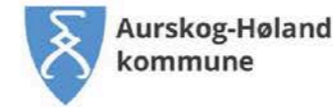
Kjetil Hauger
leder
Tonje Riber
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Liste over kopimottakere:
Anine Torp Pettersen, Toreidvegen 358, 1925 BLAKER

Adresse	E-post	Telefon	Telefaks	Internett	Foretaksregisteret
Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	postmottak@ahk.no	63 85 25 00	63 85 25 12	www.ahk.no	948 164 256



Forvaltning

Anine Torp Pettersen
Taietveien 37
1940 BJØRKELANGEN

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 22.11.2023
23/03910-11 Tonje Riber

71/189 Ferdigattest - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - innredning av disponibelt rom til stue/kjøkken

Tillatelse til tiltak er gitt 20.11.2023. Komplette søknad om ferdigattest er mottatt 21.11.2023.

Gjelder: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel – innredning av disponibelt rom til rom for varig opphold (stue/kjøkken)
Gnr/bnr: 71/189
Byggested: Taietveien 37, 1940 BJØRKELANGEN
Plangrunnlag: Reguleringsplan for Burhol nordre

Tiltakshaver: Anine Torp Pettersen

Søknad om ferdigattest er mottatt den 21.11.2023. Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at tiltaket tilfredsstillende kravene for ferdigattest.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
enhetsleder
Tonje Riber
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Adresse	E-post	Telefon	Telefaks	Internett	Foretaksregisteret
Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	postmottak@ahk.no	63 85 25 00	63 85 25 12	www.ahk.no	948 164 256



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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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 boligselgerforsikringsselskap. 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.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre til gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
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: Tøietveien 37
1940 BJØRKELANGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand
Saksbehandler: Espen Skjermo Slorafoss**Oppdragsnummer:** 1106240210**Telefon:** 926 37 136
E-post: ess@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: 21.08.2024

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