

aktiv.



Liaveien 9, 1930 AURSKOG

Stilig, nyoppusset enebolig med varmepumpe, stor tomt og flotte uteplasser. Landlig og usjenert, rett ved barneskolen!



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Svein Aamodt
Yvonne Bernhus Aamodt

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1911
BRA-i/BRA Total 109/109 kvm
Tomtstr.: 3127.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 171, bnr. 19
Oppdragsnr.: 1107250038

Stilig, nyoppusset enebolig med stor tomt og flotte uteplasser!

Liaveien 9 er en moderne og meget pen enebolig over to plan. Boligen ble stilfullt pusset opp i 2022/23, og arbeidet inkluderte nytt bad, nytt kjøkken og nye overflater. Beliggenheten er landlig og usjenert, i umiddelbar nærhet til buss og barneskole. Tomten er på over 2,6 mål, og består av to teiger med stor hage og gode parkeringsforhold. Man flytter seg enkelt etter solen på to herlige terrasser med et samlet areal på ca. 73 kvm.

I første etasje har boligen en stor, sosial sone, med innbydende stue og et flott kjøkken i åpen løsning med egen spisestue. Spisestuen er utstyrt med varmepumpe fra 2022, mens kjøkkenet har stor øy, mye plass og alle hvitevarer integrert. På et stilig bad er det spiletak og gulvvarme, og boligen har eget vaskerom og tre pene soverom. Velkommen!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	26
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	76
Forbrukerinformasjon	88
Budskjema	89



Velkommen til Liaveien 9 - En moderne og meget pen enebolig over to plan.



Terrassen har god plass til utemøblering i soner rundt boligen.



En gruslagt innkjørsel ender i en stor gårdsplass med gode muligheter for parkering.



I første etasje har boligen en innbydende stue og et flott kjøkken i åpen løsning med egen spisestue. I stuen er det både peisovn og varmepumpe.





Spisestuen står i åpen løsning til kjøkken. Det er montert luft- til luft varmepumpe fra 2022 for et godt inn klima.





Kkjøkkenet er et flott allrom, med godt gjennomlys via vinduer på begge sider av rommet.



Selve kjøkkenet er stilrent og praktisk, med ny innredning montert i en funksjonell L-form i 2023. For ekstra arbeidsplass er det etablert en flott kjøkkenøy med barløsning.

I kjøkkenet er det integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, microovn, platetopp, kjøl- og frysenskap og oppvaskmaskin.





Soverom i 1. etasje med tilhørende garderobeskap.



Boligen har også 2 soverom i 2. etasjen.





Innenfor soverommet har et kneloft som fint kan benyttes som walk-in closet.

Det andre soverommet i 2. etasje er også av størrelse.

Innenfor det andre soverommet er det også et kne loft som kan benyttes som bod eller walk-in closet.





Boligen har et stilig bad og et eget vaskerom i andre etasje.

Badet har gulvvarme, heldekkende servant med skuffer og høyskap. Videre er det vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassvegger i sort innramming.



Plantegning

1. etasje



Liaveien 9

1.etg.



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

2. etasje




Liaveien 9

2.etg.



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 m²

BRA totalt: 109 m²

TBA: 73 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m² Vindfang, trapperom, kjøkken, spisestue, stue, soverom og bod.

2. etasje

BRA-i: 41 m² Trapperom, stue/soverom, soverom, alkover/kneloft, bad og vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

73 m²

Ikke målbare arealer

Alkover og vaskerom har ikke målbart areal iht. måleregler. Takhøyde under 190cm. og skråtak regler. Arealer her oppført som ALH (areal ved lav himlingshøyde).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3127.6 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er landlige og fredfulle, med flotte turmuligheter i skog og mark. Eneboligen ligger høyt, usjenert og tilbaketrukket, samtidig som plasseringen er åpen og luftig. Tomten består av to teiger under samme bruksnummer. Hagen byr på mye boltreplass, opparbeidet med gressplener,

flaggstang, diverse beplantning og trær for god skjerming.

Her kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller spille fotball med venner etter skolen. En gruslagt innkjørsel ender i en stor gårdsplass med gode muligheter for parkering. Yttertaket ble lagt om rundt 2002, og i 2005 ble vinduene skiftet og huset etterisolert. Den klassiske fasaden står i fin kontrast til den moderne stilen inne. Boligen har to herlige terrasser på hver sin side, henholdsvis ved inngangen og utenfor stuen.

Terrassene har et samlet areal på ca. 73 kvm, og her kan man enkelt flytte seg etter solen gjennom dagen. Den største uteplassen er den ved stuen, med rekkverk og trapp ned til hagen. På motsatt side ble terrassen etablert i 2022, og begge uteplassene innredes enkelt i ulike soner. Adkomstterrassen har en levegg i tre, tilknyttet en flott blomsterkasse som rekkverk.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et naturskjønt og landlig boligområde på Lierfoss i Aurskog-Høland kommune. Like ved ligger Haneborg barneskole, og det er skolebussordning til ungdomsskolen. Ellers er det kort vei til servicetilbud, lekeplass, fotballbane, lysløype, skiløyper, idrettshall, svømmehall og treningssenter.

I nærområdet er det store skogsområder og vakker natur som byr på rike muligheter for friluftsopplevelser. Urskog fort (Dingsrud fort), et historisk sperrefort fra 1903, er et ideelt turmål for både voksne og barn. Fortet er i dag brukt som en arena for kultur og læring, med mulighet for guidet omvisning.

På Aurskog finner du golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder. I tillegg har Aursmoen samfunnshus og fritidsklubb. Aurskog/ Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag og tilbyr fotball, håndball, ski, svømming, sykkel og fjellsport.

Bjørkelangen sportsforening tilbyr både svømming, fotball, håndball, innebandy, allidrett, ski og sykkel. På Eksismoa motorpark, ca. 15 minutters kjøring fra boligen, er det et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland. Røytjern på Bjørkelangen har både badestrand, badebrygge og fiskebrygge.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi, Extra og Rema 1000. Aurskog Senter har butikker, kafé, bank, apotek, frisør o.l. I andre etasje er det eget helsesenter med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut.

Ønsker du ytterligere servicetilbud, har Amfi Bjørkelangen Torg et fint og variert utvalg. I ytterkant av Bjørkelangen sentrum ligger Bliksrud Næringsområde med kjeder som Skeidar, Plantasjen, Mekonomen, Maxbo og Europris.

Med bil tar det ca. 5 min til Aurskog, 8 min til Bjørkelangen, 25 min til Fetsund, 30 min til Lillestrøm og 50 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger like ved siden av Haneborg barneskole, som er en skole med klassetrinn fra 1. til 7. klasse. Haneborg skole har én klasse på hvert trinn samt en velkomstklasse med fremmedspråklige elever som skal lære seg norsk.

For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Aursmoen ungdomsskole. Nærmeste videregående skoler er Kjelle og Bjørkelangen.

Det er flere barnehager både på Aursmoen og Bjørkelangen.

Skolekrets

Haneborg skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Lierfoss som ligger ca. 1,2 km fra boligen.

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig bygget i ca. 1911. I henhold til eier er boligen antatt bygget på i flere etapper. Byggegrunn av leirholdige masser og noe fjell i ett hjørne av boligen, iht. eier/tidligere takst. Ukjent alder på drenering. Synlig grunnmurplast på deler av utvendig grunnmur. Manglende topplis. Betong-grunnmur rundt kjeller og krypkjeller. Ukjent fundament. Store sprekker i grunnmur på flere

steder. Vindfang og wc-rom/tilbygg fundamentert på støpte pilarer.
Deler av bygning med tømmervegger og noe reisverk/bindigsverk iht. eier/tidligere tilstandsrapport. Yttervegger er kledd med stående bordkledning. Sperrekonstruksjon fra byggeår i tre, tekket med betongtakstein. Malte trevinduer med 2-lags glass og midtstolpe. Vinduer fra 2005 .Ett koblet vindu i trapperom 2.etg. med ukjent alder.

Terrasse med tilgang fra stue:
Fundamentert på støpte pilarer. Trebjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Trapp/terrasse ved inngang:
Fundamentert på jordspyd. Bjelkelag, spaltegulv og levegg i tre. Blomsterkasse i treverk som rekkverk.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Renovert badet. Hjelp av Artur bygg. Jeg jobber som tømrer. Utført av Artur bygg.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
Ja. Oslo og Romerike rørleggerbedrift har gjort rør. Foreligger samsvarserklæring.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Vannet frøys i vinter en gang. Utført av Oslo og Romeriket rørleggerbedrift.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Kom litt vann i kjeller ved store nedbørsmengder.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Ildsted er meldt ikke i bruk.Brukes trender flame.

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

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Har vært noe maur innvendig en gang. Satt ut maurverk. Ikke sett siden.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Alt er trekt og skrudd fast av pappa som er elektriker. Koblet og erklæring av elektriker. Utført av Anders Egner.

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)?
Egeninnsats. Jobber som tømrer.

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?
Ungdomshjemmet skal renoveres/bygge nytt.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Vindfang, trapperom, soverom, stue, kjøkken/spisestue og bod.
2. etasje: Trapperom, bad, vaskerom, 2 soverom og 2 alkover.
Annet: Krypkkjeller.

Vindfang
Velkommen inn i et innbydende og svært funksjonelt familiehjem med god standard. Ytterdøren er overbygd på adkomstterrassen, og vel inne passer det fint å innrede med knagger og hyller i et vindfang med praktisk gjestetoalett. Boligen ble pusset opp i 2022/23, med 1-stavs laminatgulv og en tidsriktig fargepalett. Ingenting er overlatt til tilfeldighetene, og alle detaljer som stikk, brytere, dører og karmen er holdt i sort.

Kjøkken og spisestue
Sammen med en egen spisestue utgjør kjøkkenet et flott allrom, med godt gjennomlys via vinduer på begge sider av rommet. Det nye gulvet står godt til tak- og veggflater malt i en delikat gråtone, og i spisestuen samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord. En sort varmpumpe fra 2022 tilfører jevn og behagelig varme.

Selve kjøkkenet er stilrent og praktisk, med ny innredning montert i en funksjonell L-form i 2023. Innredningen har glatte fronter, sorte overskap og mørk benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum i sort utførelse. Som samlingspunkt og ekstra arbeidsplass er det etablert en flott kjøkkenøy med barløsning og integrert benkeventilator.

For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater og hyller på den ene vegg, men det er likevel godt med både skap- og benkeplass på kjøkkenet. Downlights i taket tilfører fin belysning til arbeidsflatene. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap, eget frysenskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.

Stue
Innenfor allrommet har boligen en meget pen stue, der samme type overflater bidrar til en flytende overgang. Stuen ligger avgrenset, men det er likevel god kontakt mellom sonene. Vinduer i to retninger inkluderer en glassdør til terrassen på baksiden, og om sommeren får man et stort ekstra areal i forlengelse av stuen. Dagslyset suppleres ypperlig av downlights, og stuen innredes enkelt med en stor sofagruppe for koselige familiekvelder.

Bad
Planløsningen byr på et stilig bad og et eget vaskerom i andre etasje. Dagene får en god start på badet, der store, grå fliser kombineres med trendy spilepanel i taket. Downlights og varmekabler er montert, og badet har vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassvegger i sort innramming.

Den øvrige innredningen består av en heldekkende servant med skuffer, et matchende høyskap og et rundt speil med integrert belysning. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Vaskerommet oppe er helflisset og har varme i gulvet. Det er en bod i 1. etg med røropplegg klart dersom man ønsker å etablere toalettrom.

Soverom

Boligen har tre pene soverom, fordelt med ett i første etasje og to sammen i andre etasje. Stilen er lik i alle rom, med 1-stavs laminat, gråmalte overflater og downlights i himlingen. Soverommene oppe er meget romslige, og har tilhørende alkover i bruk som kontor og walk-in closet.

Kort fortalt

- En stilig enebolig over to etasjer.
- Pusset opp med moderne finish.
- Stor gårdsplass for parkering.
- 2,6-måls tomt med to teiger.
- Stor hage for lek og hygge.
- To terrasser på hver sin side.
- Terrasseareal på ca. 73 kvm.
- Den ene terrassen er fra 2022.
- Allrom med kjøkken/spisestue.
- Varmepumpe installert i 2022.
- Kjøkkeninnredning fra 2023.
- Mye plass og flott kjøkkenøy.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Mikrobølgeovn og eget frysenskap.
- Pen stue med utgang til terrasse.
- Stilig bad fra 2023, med store fliser.
- Eget vaskerom.
- Tre soverom, to med alkover.
- To rom med svært godt areal.
- Lagringsplass i bod i 1. etasje.

Standard

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

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Synlige skjevheter "kul" på tak på baksida av boligen. Ukjent årsak. Det ble ikke observert lufting av takkonstruksjon/kaltloft. Det er manglende inspeksjonsmulighet til kaltloft.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverk er 96cm høyt. Krav til rekkverk ved oppføring var 100cm. Det ble observert skjevheter i konstruksjon. Ukjent årsak. Det er noe råteskade i terrassegulv ved trapp. Værslitt terrassegulv.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er flere store sprekker i grunnmur og mye riss/sprekker. Antatt etter jordtrykk/setningskader. Under gulv i vindfang og bod er deler av gulv isolert med åpen isopor.

- Tomteforhold > Terrengforhold: Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Ved eventuell redrening av boligen, anbefales det terrengendring på oversida av boligen.

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

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er påvist andre avvik: Takstige til feier er mangelfull, ikke ført helt opp til pipe. Manglende nedløp på ett hjørnet av boligen. Det er ikke snøfangere på tak.

Det ble opplyst at det ved langvarig nedbør kan komme små mengder med vann inn ved pipe i 2.etg.

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Manglende lusing/musebånd bak kledning. Ble observert til del store hull mellom originalt reisverk/tømmer og utforet vegg. Del av yttervegger ved bad i 2.etg. med værslitt panel. Manglende tetting i overgang mellom 1.-og 2.etg. ved utbygg over inngangsdør. Synlig fugeskum som tetting i denne overgang. Stort hull i

vegg etter tidligere varmpumpe.

- Utvendig > Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Værslitasje på vinduer. Det er ikke montert beslag under vinduer. Trebrett er satt mot vindu. Manglende vannbrett/beslag over vinduer.

- Utvendig > Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Terrassedør har utvendig terskel/vannbrett i treverk. Terrassedør med manglende/defekt pakning mot terskel. Hovedytterdør med manglende tetting/beslag under terskel. Dør tar noe karm.

- Utvendig > Trapp/terrasse: Det er påvist andre avvik: Trapp har for høye trinn iht. krav til trapp.

- Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Laminatgulv i soverom 1.etg. med liten sprekk ved dør og noe knirk i gulv. Laminat gulv i alkove/garderobe ved soverom 2.etg. med fuktskader. Antatt etter lekkasje fra avfukter i rommet. Noe gjenstående listing av gulv i 2.etg. og overganger mellom gulver. Manglende listverk i åpninger i 2.etg. Manglende vegg i bod 1.etg.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik: Det ble målt planavvik i soverom 1.etg. Her ble det målt 10mm planavvik på 2m avstand. Det ble opplyst fra eier at det er vibrasjoner i etasjeskille ved bruk av vaskemaskin. Antatt etter for store spenn på gammelt bjelkelag. Det er synlig skjevheter i bjelkelag/tak i kjellerrom under spisestue/kjøkken.

- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med

radonsperre.

- Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløpert fulgte med ved remontering av trapp. Er ikke montert grunnet smalt trappeløp.

- Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Spilepanel i tak er i ubehandlet MDF. MDF er lite motstandsdyktig mot fuktighet, og er ikke anbefalt montert i våtsone uten behandling.

- Våtrom > 2. etg. > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er avvik: Det er, antatt, manglende fuging av hjørner med silikon bak hyller/innredning i rommet. Manglende overflatebehandling av tak. Manglende fullføring av vegg rundt inntaksskap for strøm.

- Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er påvist andre avvik: Det er ikke komfyrvakt eller vannstoppsystem, som er krav ut fra alder på kjøkken. Noe manglende foringer mot tak og løse plater/dekksider på høyskap ved kjøleskap.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist andre avvik: Det er brukt store mengder fugeskum i for tetting av gjennomføringer for vannrør opp til kjøkken.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det ble ikke funnet takhatt/lufteløsning for lufting av avløpsanlegg.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av

varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Med hensyn til ombygging, gjenstående arbeid og tidligere åpent anlegg i boligen, anbefales det og utføre el-kontroll.

- Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det opplyses om at det til tider kan være vann på gulv i kjeller.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som ikke krever tiltak:

- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad IU - konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Pipe og ildsted: Er lagt himlinger og gulv inntil pipeløp i begge etasjer. Pipe er i 2023 kledd inn på alle kanter i begge etasjer. Det er søkt fritak for feieavgift da pipe ikke er i bruk. Ved eventuell montering av ildsted må pipe avdekkes iht. krav. Pipe ikke inspisert av takstingeniør da pipe er tildekket.

- Innvendig > Krypkkjeller: Krypkkjeller har ikke inspeksjonsmuligheter eller adkomstmulighet og er derfor ikke vurdert av takstingeniør.

- Våtrom > 2. etg. > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg

bak våtsone.

- Våtrom > 2. etg. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Lovlighet:

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden. Alkover er ikke egnet for varig opphold med hensyn til takhøyde og lysforhold.

Oljetank i stål innebygget i eget rom i kjeller. Ukjent alder. Har ikke vært i bruk i senere år. Utvendige påfyllingsrør er bygget inn i vegg ved etterisolering av vegger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Kåre Anders Fossum Orderud, datert 15.08.2025. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og TG3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i

salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

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

Ja. Boligen er pusset opp innvendig, samt montert nytt kjøkken og renoveret bad. Foreligger kvitteringer på det meste av arbeid. Deler av arbeid utført med dugnad/egeninnsats.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Bilen parkeres på en stor og gruslagt gårdsplass i enden av innkjørselen.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold.

Forsikringsselskap

Eika forsikring.

Polisenummer

7669801

Radonmåling

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med en

varmepumpe fra 2022 i spisestuen, supplert av gulvvarme på badet og vaskerommet. Boligen har en mursteinspipe, som i 2023 ble kledd inn på alle kanter i begge etasjer.

Vannrør ble byttet ut i forbindelse med oppussingen av badet i 2023, og en ca. 200 liters varmtvannsbreder fra 2017 er plassert i kjelleren. El-anlegget ble oppgradert i 2022/23, og et sikringsskap med automatsikringer er montert i trapperommet i andre etasje. Bjelkelag i stuene og på kjøkkenet ble rettet opp i 2022.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 19 582

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkl. vann, avløp, feiing og renovasjon.

Kommunale avgifter vil variere årlig.

Eiendomsskatt

Kr 2 340

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 683 004

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 732 015

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, tv/bredbånd, 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 171, bruksnummer 19 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/171/19:

25.11.1982 - Dokumentnr: 8135 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver bnr. 19, 26, 40 og 46.

23.12.1997 - Dokumentnr: 8807 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:171 Bnr:19

Overført fra: Knr:0221 Gnr:171 Bnr:26

28.10.2004 - Dokumentnr: 9794 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Rettighetshaver

Viken Nett AS

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2005 - Dokumentnr: 195348 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:171 Bnr:80

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:171 Bnr:81

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:171 Bnr:82

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:171 Bnr:83

Bestemmelse om adkomstrett

12.12.2005 - Dokumentnr: 195457 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:171 Bnr:80

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:171 Bnr:81

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:171 Bnr:82

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:171 Bnr:83

Bestemmelse om adkomstrett

10.10.1911 - Dokumentnr: 900352 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:171 Bnr:6

07.07.1949 - Dokumentnr: 1323 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0221 Gnr:171 Bnr:26

07.07.1949 - Dokumentnr: 1324 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3226 Gnr:171 Bnr:27

08.11.2005 - Dokumentnr: 165162 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0221 Gnr:171 Bnr:26

07.12.2005 - Dokumentnr: 190665 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3226 Gnr:171 Bnr:80

07.12.2005 - Dokumentnr: 190667 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3226 Gnr:171 Bnr:81

07.12.2005 - Dokumentnr: 190669 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3226 Gnr:171 Bnr:82

07.12.2005 - Dokumentnr: 190671 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3226 Gnr:171 Bnr:83

01.01.2020 - Dokumentnr: 544260 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0221 Gnr:171 Bnr:19

08.07.2022 - Dokumentnr: 760686 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3226 Gnr:171 Bnr:85

Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 153379 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3026 Gnr:171 Bnr:19

23.12.1997 - Dokumentnr: 8807 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:171 Bnr:19

Overført fra: Knr:0221 Gnr:171 Bnr:26

Heftelsene omhandler registrering av eiendommen og fradeling av nye eiendommer fra denne, veirett for Gnr. 171, Bnr. 80,81,82 og 83 over denne eiendommen (Gnr. 171 Bnr. 19) med bestemmelse om felles vedlikeholdsplikt og deling av utgiftene til veien, bestemmelse om felles avkjørsel til Lierfoss ungdomspaensjonat over Gnr. 171 Bnr. 19 fra fylkesveien og bestemmelse om oppføring av trafostasjon på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på.

Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen eier fellesadkomsten ut til fylkesveien.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Del av eiendommen er regulert til veg/kjørevei i detaljreguleringsplan for BUF Lierfoss.

Den nordlige delen av tomte, er uregulert og avsatt til boligformål i kommuneplanen.

På naboeiendommen Gnr. 171 Bnr. 40 er det regulert til offentlig eller privat tjenesteytelse. Eiendommen leies i dag av Bufetat region øst, og brukes som omsorgsinstitusjon for statlig barnevern (Lierfoss ungdoms- og familiesenter) Eiendommen er detaljregulert i planforslag under behandling, hvor det planlegges ny bebyggelse. Reguleringsplanen

skal legge til rette for at Statsbygg kan gjennomføre byggetiltak på eiendommen, herunder riving og nybygg. Hensikten er å oppnå en økt utnyttelse av eiendommen, med optimaliserte løsninger for omsorgsinstitusjonen, med tilhørende infrastruktur, gode utearealer og friområde.

På den andre naboeiendommen Gnr. 171 Bnr. 29 er det regulert til offentlig tjenesteyting, og her ligger Haneborg skole.

Tomta ligger innenfor hensynssone for støy i kommuneplanen.

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

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

101 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 109 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og

disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunal info

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9 500,-. Utleggene omfatter pant m/urådighet, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kenneth Sverre

Eiendomsmegler MNEF

kenneth.sverre@aktiv.no

Tlf: 930 29 613

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre

Eiendomsmegler MNEF

kenneth.sverre@aktiv.no

Tlf: 930 29 613

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Liaveien 9, 1930 AURSKOG
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 171, bnr. 19

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 15.08.2024

Rapportdato: 24.10.2024

Oppdragsnr.: 11763-24051

Referansenummer: RL7650

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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

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

Salgsoppgavedato
26.03.2025

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.

Liaveien 9, 1930 AURSKOG
Gnr 171 - Bnr 19
3226 AURSKOG-HØLAND

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
1866 BÅSTAD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 11763-24051

Befaringsdato: 15.08.2024

Side: 3 av 26

Rapportansvarlig

Kåre A. Fossum

Kåre Anders Fossum Orderud

Uavhengig Takstingeniør

kare.orderud@outlook.com

916 20 097



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget i ca. 1911.

I henhold til eier er boligen antatt bygget på i flere etapper. Siste påbygg med vindfang, wc-rom 1.etg. i ca. 2002. Bad i 2.etg. fra ca. 1990.

Yttertak ble lagt om i ca. 2002, vinduer skiftet i 2005. Yttervegger påforet og etterisolert i ca. 2005.

I 2016 var det vannlekkasje fra vannrør til bad i 2.etg. Vegger, gulv og noe himlinger i kjøkken, trapperom, vindfang og wc-rom ble da revet og gjenoppbygget som følge av vannskade. Det ble også montert nytt kjøkken i 2017.

Det anbefales og fremskaffe skaderapport og dokumentasjon på hva som ble utført av arbeid i forbindelse med vannskade. Informasjon iht. tidligere eier og tilstandsrapport.

Enebolig - Byggeår: 1911

UTVENDIG

Takkonstruksjon: Sperrekonstruksjon fra byggeår. Yttertak er tekket med sort betongtakstein.

Besiktiget fra bakkenivå.

Yttertak lagt om i ca. 2002. Opplyst iht. tidligere tilstandsrapport/eier at alt av dårlig undertak ble skiftet ved omlegging.

Sorte stål takrenner og nedløp. fotbeslag på pipe, antatt blybeslag.

Deler av bygning med tømmervegger og noe reisverk/bindingsverk iht. eier/tidligere tilstandsrapport.

Yttervegger er kledd med stående bordkledning.

Malte trevinduer med 2-lags glass og midtstolpe. Vinduer fra 2005

Ett koblet vindu i trapperom 2.etg. med ukjent alder.

Entredør med sporfrest outside, slett innside og glassfelt. Fra 2016. Terrassedør med høy brystning og glassfelt, fra 2005

Terrasse med tilgang fra stue:

Fundamentert på støpte pilarer. Trebjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Trapp/terrasse ved inngang.

Fundamentert på jordspyd. Bjelkelag, spaltegulv og levegg i tre. Blomsterkasse i treverk som rekkverk.

INNVENDIG

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis og laminat.

Vegger: Slette malte plater.

Himling: Slette malte plater.

Innvendige overflater skiftet ut i 2022/23.

Trebjelkelag mellom etasjer. Fra byggeår.

Bjelkelag i store soverom 2.etg. er rettet opp og lagt nye gulv i 2023. Det ble opplyst om vibrasjoner i bjelkelag ved vaskerom ved bruk av vaskemaskin.

Bjelkelag/gulv i stue, spisestue/kjøkken rettet opp i 2022. Antatt med påstøp.

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

Ett løp mursteinspipe. Det er ikke montert ildsted i boligen.

Er lagt himlinger og gulv inntil pipeløp i begge etasjer. Pipe er i 2023 kledd inn på alle kanter i begge etasjer.

Det er søkt fritak for feieavgift da pipe ikke er i bruk. Ved eventuell montering av ildsted må pipe avdekkes iht. krav. Det anbefales og kontakte feier/annen fagmann og Nedre Romerike Brann og Redning før remontering av ildsted. Feieluke plassert i kjeller. Pipeløp ikke inspisert av takstingeniør da pipe er tildekket.

Fuktsøk i romt under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i halve boligen. Krypkjeller ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det bør etableres tilgang til krypkjeller og foretas nærmere undersøkelser av denne, da dette er en utsatt konstruksjon.

180° Tett malt tretrapp til 2.etg.

Håndrekke/rekkverk på en side. Manlgende håndrekke på vegg.

1-speil sorte kompakte dører. Dører nye 2023

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad 2.etg.:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon med bilder av membran og mansjetter. Veggene har fliser. Tak med spilepanel i MDF. Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm fra flis ved terskel. Nedsenk i dusjhjørnet. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig klemt mansjett i sluk.

Rommet har servantskap med slette fronter, 2 skuffer og heldekkende servant. Høyskap i hjørnet. Rund speil på vegg med integrert lys. Veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne i glass.

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våt-soner er mot yttervegger i rommet.

Vaskerom i alkove 2.etg.:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er mottatt bildedokumentasjon på membran i rommet.

Veggene har fliser. Ubehandlet gips i himling. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm fra flis ved terskel. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk via vifte i yttervegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone i vaskerom mot yttervegg og bærevegg med ekstra på-foring.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av:
Folierte skrog med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i sort utførelse. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, frysescap og komfyr i høy-skap. Nedfelt induksjonstopp med integrert avtrekk i kjøkkenøy. Kjøkken fra 2023 iht. eier.

SPESIALROM

Wc-rom med opplegg for vaskemaskin 1.etg.:

Wc-rom med gulvstående wc, servantskap med heldekkende servant i glass. Opplegg for vaskemaskin i rommet. Det er sluk i rommet. Negativt fall på gulv og ingen membran i gulv. Manglende flis mot terskel og bom + sprang og riss i fuger/fliser. Rommet er ikke egnet som våtrom og må påregnes renoveret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannrør skiftet ut ved renovering av bad i 2023. Samlestokker for vann plassert i himling i kjeller. Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannstank fra 2017, plassert i kjeller. Avløpsrør av plast. Stakeluke plassert i kjellerom.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer. Det er installert luft-luft varmepumpe i spisestue/kjøkken. Varmepumpe fra 2022

Hovedsakelig skjult el-anlegg. El-anlegg oppgradert ved renovering av boligen i 2022/23. Sikringskap med automatsikringer plassert i trapperom 2.etg. Det er noe uferdig opplegg på el-anlegg. Bereder i kjeller er ikke tilkoblet iht. krav. Platetopp på kjøkken er ikke tilkoblet iht. krav. Det anbefales el-kontroll med hensyn til mangler på el-anlegg.

1 røykvarsler i hver etg. 1 stk. brannslukningsapparat fra 2017.

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn av leirholdige masser og noe fjell i ett hjørne av boligen, iht. eier/tidligere takst. Ukjent alder på drenering. Synlig grunnmurplast på deler av utvendig grunnmur. Manglende topplst. Ble opplyst av eier at det ved mye nedbør forekommer fuktighet på gulv i kjellerrom. Betong-grunnmur rundt kjeller og krypkjeller. Ukjent fundament. Store sprekker i grunnmur på flere steder. Vindfang og wc-rom/tilbygg fundamentert på støpte pilarer.

Skrånende tom på eiendommen. Deler av tomt med fall mot boligen

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder på vannledning og avløpsrør.

Oljetank i stål innebygget i eget rom i kjeller. Ukjent alder. Har ikke vært i bruk i senere år. Utvendige påfyllingsrør er bygget inn i vegg ved etterisolering av vegger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	109 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	109 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

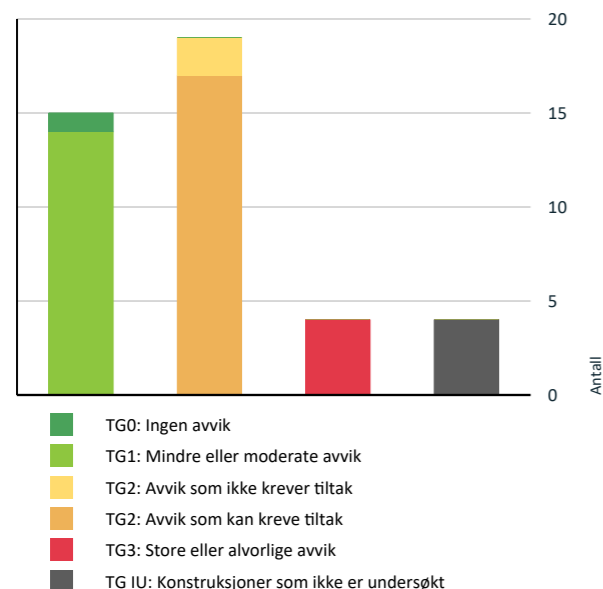
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

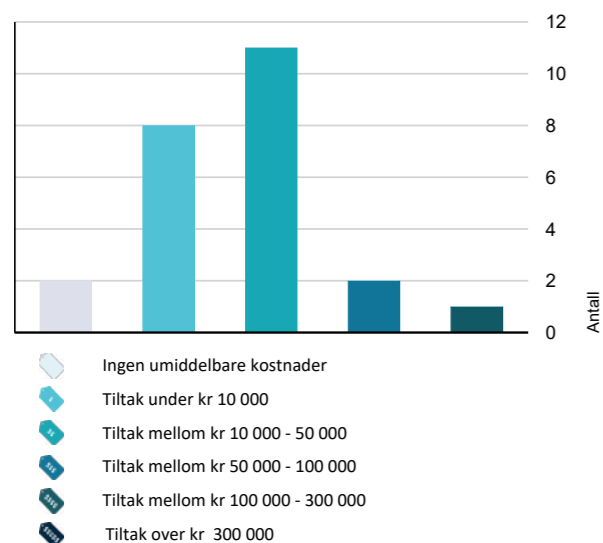
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feierevesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etg. > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etg. > Vaskerom > Tiliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Trapp/terrasse. [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. etg. > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår
1911

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Nytt bad, vaskerom og kjøkken.
2022	Modernisering	Nye overflater gulv, vegger og tak.
2022	Modernisering	Ny trapp/terrasse ved inngang.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med sort betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå. Yttertak lagt om i ca. 2002. Opplyst iht. tidligere tilstandsrapport/eier at alt av dårlig undertak ble skiftet ved omlegging.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Sorte stål takrenner og nedløp. fotbeslag på pipe, antatt blybeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Takstige til feier er mangelfull, ikke ført helt opp til pipe. Manglende nedløp på ett hjørnet av boligen. Det er ikke snøfangere på tak. Det ble opplyst at det ved langvarig nedbør kan komme små mengder med vann inn ved pipe i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det foreligger fritak for feie og tilsynsgebyr frem til 2023, da det ikke er montert ildsted i boligen. Det anbefales og kontakte feier for besiktigelse av pipe/tilgang til pipe. Nedløp fra takrenne må monteres. Det anbefales bortledning av vann fra grunnmur. Snøfangeres bør monteres med hensyn til bratt takvinkel og ingen overbygget inngang. Pipe bør beslås med helt beslag med hensyn til mulig lekkasje ved beslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Deler av bygning med tømmervegger og noe reisverk/bindigsverk iht. eier. Yttervegger er kledd med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Manglende lusing/musebånd bak kledning. Ble observert til del store hull mellom originalt reisverk/tømmer og utført vegg. Del av yttervegger ved bad i 2.etg. med værslitt panel. Manglende tetting i overgang mellom 1.-og 2.etg. ved utbygg over inngangsdør. Synlig fugeskum som tetting i denne overgang. Stort hull i vegg etter tidligere varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.

Det må etableres tilstrekkelig tetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Og etablering av musesperre. Overgang mellom etasjer må utbedres/tettes tilstrekkelig for og unngå fukt inn i konstruksjon. Må påregnes noe overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon fra byggeår. Yttertak lagt nytt i ca. 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Synlige skjevheter "kul" på tak på bakside av boligen. Ukjent årsak. Det ble ikke observert lufting av takkonstruksjon/kaltloft. Det er manglende inspeksjonsmulighet til kaltloft.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales nærmere undersøkelser av takkonstruksjon vedrørende "kul"/skjevhet i tak-konstruksjon og lufting av konstruksjonen. Inspeksjonsluke til kaltloft må etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Synlig skjevhet i takkonstruksjon

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass og midtstolpe. Vinduer fra 2005. Ett koblet vindu i trapperom 2.etg. med ukjent alder.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Værslitasje på vinduer. Det er ikke montert beslag under vinduer. Trebrett er satt mot vindu. Manglende vannbrett/beslag over vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes overflatebehandling av vinduer. Det bør monteres nytt vannbrett og beslag under vinduer og det bør monteres vannbrett og beslag over vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Entredør med sporfrest utside, slett innside og glassfelt. Fra 2016. Terrassedør med høy brystning og glassfelt, fra 2005

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist uttethet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Terrassedør har utvendig terskel/vannbrett i treverk. Terrassedør med manglende/defekt pakning mot terskel. Hovedytterdør med manglende tetting/beslag under terskel. Dør tar noe karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør/må monteres beslag under dører for tilfredsstillende tetting. Dør må justeres. Det må monteres ny pakning på terskel terrassedør for og unngå kaldtrekk

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fundamentert på støpte pilarer. Trebjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverk er 96cm høyt. Krav til rekkverk ved oppføring var 100cm. Det ble observert skjevheter i konstruksjon. Ukjent årsak. Det er noe råteskade i terrassegulv ved trapp. Værslitt terrassegulv.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør foretas nærmere undersøkelse av skjevheter og utføre lokal utbedring/oppretting av konstruksjon. Råteskadet treverk må skiftes ut. Glippe i rekkverk mot gulv bør lages mindre. Det må påregnes overflatebehandling av terrassegulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig skjevhet i terrasse.



Råteskader i terrassegulv.

TG 2 Trapp/terrasse.

Trapp/terrasse ved inngang. Fundamentert på jordspyd. Bjelkelag, spaltegulv og levegg i tre. Blomsterkasse som rekkverk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp har for høye trinn iht. krav til trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trapp til terrasse bør endres iht. krav for trapper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis og laminat.

Vegger: Slette malte plater.

Himling: Slette malte plater.

Innvendige overflater skiftet ut i 2022/23.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv i soverom 1.etg. med liten sprekk ved dør og noe knirk i gulv.

Laminat gulv i alkove/garderobe ved soverom 2.etg. med fuktskader. Antatt etter lekkasje fra avfukter i rommet.

Noe gjenstående listing av gulv i 2.etg. og overganger mellom gulver.

Manglende listverk i åpninger i 2.etg.

Manglende vegg i bod 1.etg.

Konsekvens/tiltak

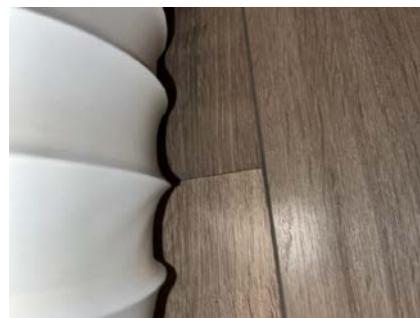
- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelse av knirk i gulv i soverom 1.etg. og utbedring av skade i laminat.

Det må påregnes utskifting av laminat i alkove/garderobe 2.etg.

Det må påregnes listing av gulv, vindu og åpninger i 2.etg. Bod i 1.etg. må fullføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktskade i gulv, alkove

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjer. Fra byggeår.

Bjelkelag i store soverom 2.etg. er rettet opp og lagt nye gulv i 2023. Bjelkelag/gulv i stue, spisestue/kjøkken rettet opp i 2022. Antatt med påstøp.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

Det ble målt planavvik i soverom 1.etg. Her ble det målt 10mm planavvik på 2m avstand.

Det ble opplyst fra eier at det er vibrasjoner i etasjeskille ved bruk av vaskemaskin. Antatt etter for store spenn på gammelt bjelkelag.

Det er synlig skjelheter i bjelkelag/tak i kjellerrom under spisestue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det bør vurderes etablering av vaskerom i 1.etg. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av tilstand på bjelkelag/etasjeskiller under spisestue/kjøkken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales og gjennomføre radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 1U Pipe og ildsted

Ett løp mursteinspipe. Det er ikke montert ildsted i boligen.

Er lagt himlinger og gulv inntil pipeløp i begge etasjer. Pipe er i 2023 kledd inn på alle kanter i begge etasjer.

Det er søkt fritak for feieavgift da pipe ikke er i bruk. Ved eventuell montering av ildsted må pipe avdekkes iht. krav. Det anbefales og kontakte feier/annen fagmann og Nedre Romerike Brann og Redning før montering av ildsted. Feieluke plassert i kjeller. Pipe ikke inspisert av takstingeniør da pipe er tildekket.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Fuktsøk i romt under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1U Kryp Kjeller

Kryp Kjeller under trebjelkelag og stubbegulv i halve boligen.

Vurdering av avvik:

- Kryp Kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Kryp Kjeller har ikke inspeksjonsmuligheter og er derfor ikke vurdert av takstingeniør.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryp kjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Det må etableres inspeksjonsmulighet til kryp kjeller og foretas nærmere undersøkelse av denne. Da dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Innvendige trapper

180° Tett malt tretrapp til 2.etg. Håndrekke/rekkverk på en side.

Manlgende håndrekke på vegg.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper fulgte med ved remontering av trapp. Er ikke montert grunnet smalt trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres for å tilfredsstille krav ved oppføring av trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 1 Innvendige dører

1-speil sorte kompakte dører. Dører nye 2023

Årstall: 2023 Kilde: Eier

VÅTROM

2. ETG. > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon med bilder av membran og mansjetter.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETG. > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Tak med spilepanel i MDF.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Spilepanel i tak er i ubehandlet MDF. MDF er lite motstandsdyktig mot fuktighet, og er ikke anbefalt montert i våtsone uten behandling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes overflatebehandling av tak i bad.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETG. > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm fra flis ved terskel. Nedsenk i dusjhjørnet.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETG. > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig klemt mansjett i sluk.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Sluk i bad.

2. ETG. > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servantskap med slette fronter, 2 skuffer og heldekkende servant. Høyskap i hjørnet. Rund speile på vegg med integrert lys. Veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne i glass.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETG. > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner er mot yttervegger.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

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.

2. ETG. > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er mottatt bildedokumentasjon på membran i rommet.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETG. > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Ubehandlet gips i himling.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er, antatt, manglende fuging av hjørner med silikon bak hyller/innredning i rommet. Manglende overflatebehandling av tak. Manglende fullføring av vegg rundt inntaksskap for strøm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes ferdigstilling av vaskerom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETG. > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm fra flis ved terskel.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETG. > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETG. > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETG. > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

2. ETG. > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Våtzone i vaskerom mot yttervegg og bærevegg med ekstra påføring.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

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.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning består av:
Folierte skrog med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i sort utførelse.
Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap og komfyr i høyskap. Nedfelt induksjonstopp med integrert avtrekk i kjøkkenøy.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke komfyrvakt eller vannstoppsystem, som er krav ut fra alder på kjøkken.
Noe manglende foringer mot tak og løse plater/deksider på høyskap ved kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Avvik må utbedres for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er integrert avtrekk i induksjons-topp med avtrekk ut.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannrør skiftet ut ved renovering av bad i 2023.
Samlestokker for vann plassert i himling i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er brukt store mengder fugeskum i for tetting av gjennomføringer for vannrør opp til kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas annen løsning for tetting rundt vannrør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Stakeluke plassert i kjellerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Det ble ikke funnet takhatt/lufteløsning for lufting av avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Det må gjøres nærmere undersøkelser angående lufting av avløpsanlegg og eventuelt etableres lufting.

Ved renovering av bad vil det være naturlig og skifte ut avløpsrør og etablere lufting av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft-luft varmepumpe i spisestue/kjøkken. Varmepumpe fra 2022

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannstank fra 2017, plassert i kjeller.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bereder bør tilkobles etter gjeldene forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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 bygnings sakkyndig 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.

Tilstandsrapport

Hovedsakelig skjult el-anlegg. El-anlegg oppgradert ved renovering av boligen i 2022/23. Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom 2.etg.

Det er noe uferdig opplegg på el-anlegg. Bereder i kjeller er ikke tilkoblet iht. krav. Platetopp på kjøkken er ikke tilkoblet iht. krav.

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.

2017 El-anlegg, sikringsskap bygget om.

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?

Ukjent

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

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Med hensyn til ombygging, gjenstående arbeid og tidligere åpent anlegg i boligen, anbefales det og utføre el-kontroll.

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann.

Da det ikke er foretatt El-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet El-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

🚫 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1 røykvarsler i hver etg. 1 stk. brannslukningsapparat fra 2017.

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

Byggegrunn av leirholdige masser og noe fjell i ett hjørne av boligen, iht. eier.

🚫 TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent alder på drenering. Synlig grunnmurplast på deler av utvendig grunnmur. Manglende topplis. Ble opplyst av eier at det ved mye nedbør forekommer fuktighet på gulv i kjellerrom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det opplyses om at det til tider kan være vann på gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Redrenering av boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

🚫 TG 3 Grunnmur og fundamenter

Betonggrunnmur rundt kjeller og krypkjeller. Ukjent fundament. Vindfang og wc-rom/tilbygg fundamentert på støpte pilarer.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert setningskader/store riss/sprekker.

Det er flere store sprekker i grunnmur og mye riss/sprekker. Antatt etter jordtrykk/setningskader.

Under gulv i vindfang og bod er deler av gulv isolert med åpen isopor.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales nærmere undersøkelser av sprekker i grunnmur. Sprekker i mur må overvåkes for eventuell utvikling i sprekk over tid. Ved utvikling av sprekker må det påregnes tiltak/utbedring av grunnmur. Isopor under vindfang og bod må tildekkes med brannsikker overflate, evt. fjernes, da isopor ikke er egnet som isolasjon i gulv/vegger over terreng.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekker i mur.



Sprekker i mur.

🚫 TG 3 Terrengforhold

Skrånende tom på eiendommen. Deler av tomt med fall mot boligen

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ved eventuell redrenering av boligen, anbefales det terrengendring på overside av boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

🚫 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder på vannledning og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

🚫 TG 1 Oljetank

Oljetank i stål innebygget i eget rom i kjeller. Ukjent alder. Har ikke vært i bruk i senere år. Utvendige påfyllingsrør er bygget inn i vegg ved etterisolering av vegger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
109 m²/109 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Trapperom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bod, 3 Soverom, Bad, 2 Alkove, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 800 000

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

3 800 000

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

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 Johan Waalers vei 18, 1930 AURSKOG 56 m ² 1994 2 sov	26-06-2022	2 600 000	2 850 000		2 850 000	50 893
2 Johan Waalers vei 11, 1930 AURSKOG 138 m ² 2001 3 sov	03-07-2024	5 200 000	5 065 000		5 065 000	36 703
3 Holmengutua 1, 1930 AURSKOG 92 m ² 1947 2 sov	27-03-2022	3 250 000	3 250 000		3 250 000	35 326
4 Autenåsen 4, 1930 AURSKOG 127 m ² 1969 2 sov	30-01-2022	2 790 000	3 250 000		3 250 000	25 591

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	23 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	15 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	7 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 900 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 900 000

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.	900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 800 000
--	------------	------------------

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

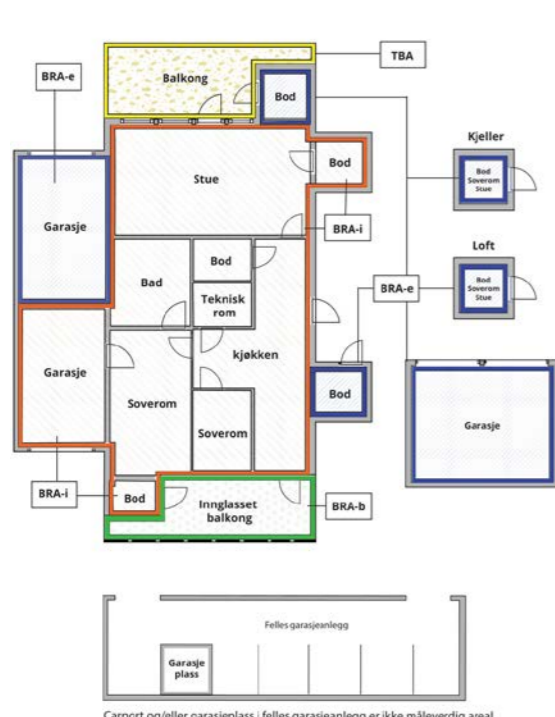
Hva er måleverdig areal?

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'er
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etg.	68			68	73		68
2. etg.	41			41		27	68
SUM	109				73	27	136
SUM BRA	109						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Vindfang , Trapperom , Kjøkken , Spisestue , Stue , Bod , Soverom		
2. etg.	Trapperom , Bad , Soverom , Soverom 2, Alkove , Vaskerom , Alkove 2		

Kommentar

Alkover og vaskerom har ikke målbart areal iht. måleregler. Takhøyde under 190cm. og skråtak regler. Arealer her oppført som ALH (areal ved lav himlingshøyde)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er pusset opp innvendig, samt montert nytt kjøkken og renovert bad. Foreligger kvitteringer på det meste av arbeid. Deler av arbeid utført med dugnad/egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Alkover er ikke egnet for varig opphold med hensyn til takhøyde og lysforhold.

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	106	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2024	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Svein Aamodt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	171	19		0	3127.6 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Liaveien 9

Hjemmelshaver

Aamodt Svein, Aamodt Yvonne Bernhus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Liaveien 9, 1930 Aurskog, i Aurskog- Høland kommune. ca.6,5 km syd- øst for Aurskog/Aursmoen sentrum. Nærområdet består av spredt boligbebyggelse skog og dyrket mark.

På Aurskog/Aursmoen er det et utvalg av butikker og servicetilbud. Det er ca. 6,5 km til Bjørkelangen som er kommunesenter. Det er umiddelbar nærhet til Haneborg skole som har fra 1-7 trinn, samt SFO. På Aurskog er det ungdomsskole og barnehager. Videregående skoler på Bjørkelangen. Like ved skolen på Aursmoen er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng, lysløype og skiterreng i Aurskog og omegn. Golfbane på Aurskog og et lite alpiner på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ca. 1 km fra boligen. Ca. 32 km til Lillestrøm Ca. 54 km til Oslo.

Adkomstvei

Ca. 100m privat vei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 2686 m² iht. Eiendomsverdi.no
Eiendom består av 2 teiger under samme bruksnummer.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning.
Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 775 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Nedre Romerike Brann og Redning		Informasjon om pipe/peis.	Innhentet	2	Nei
Egenerklæring			Innhentet	4	Ja
Eier	15.08.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Ingen		Nei
3D planskisser		Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja
Eiendomsverdi.no	14.08.2024	Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	2	Nei
Tidligere boligsalgsrapport.	14.08.2024	Datert 05.04.2022	Gjennomgått	26	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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/RL7650>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250038	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Yvonne Bernhus Aamodt	Svein Aamodt
Gateadresse	
Liaveien 9	
Poststed	Postnr
AURSKOG	1930
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
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	Eika
Polise/avtalenr.	7669801

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: YBA, SA

Document reference: 1107250038

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

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
 Nei Ja
- 15.2 Er tanken plombert?
 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
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Vil gjerne prate med dere så ikke jeg har gjort noe feil. Dette er en bolig fra 1911 som det er gjort mye egeninnsats.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yvonne bernhus Aamodt	f83557d42ffcaf7b7c012dda 9afd908ae49dc38d	07.03.2025 15:40:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Aamodt	6acacfe7c350aa39ccdc378 462f1d4f3126203b0	07.03.2025 15:38:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107250038

Document reference: 1107250038

- 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>

Nabolagsprofil

Liaveien 9

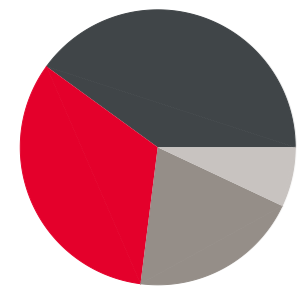
Offentlig transport

🚗 Lierfoss	16 min 🚶
Linje 470, 470E	1.1 km
🚗 Blaker stasjon	20 min 🚶
Linje R14	19.2 km
✈️ Oslo Gardermoen	53 min 🚶

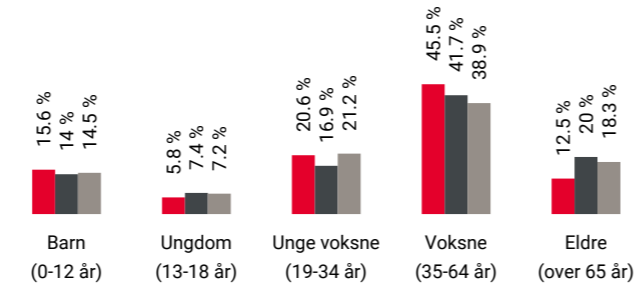
Skoler

Haneborg skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
91 elever, 7 klasser	0.7 km
Aursmoen skole (1-10 kl.)	7 min 🚶
664 elever, 40 klasser	7 km
Bjørkelangen videregående skole	7 min 🚶
674 elever, 32 klasser	5.8 km
Kjelle videregående skole	7 min 🚶
180 elever, 17 klasser	5.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunkrets: Auten	256	111
Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

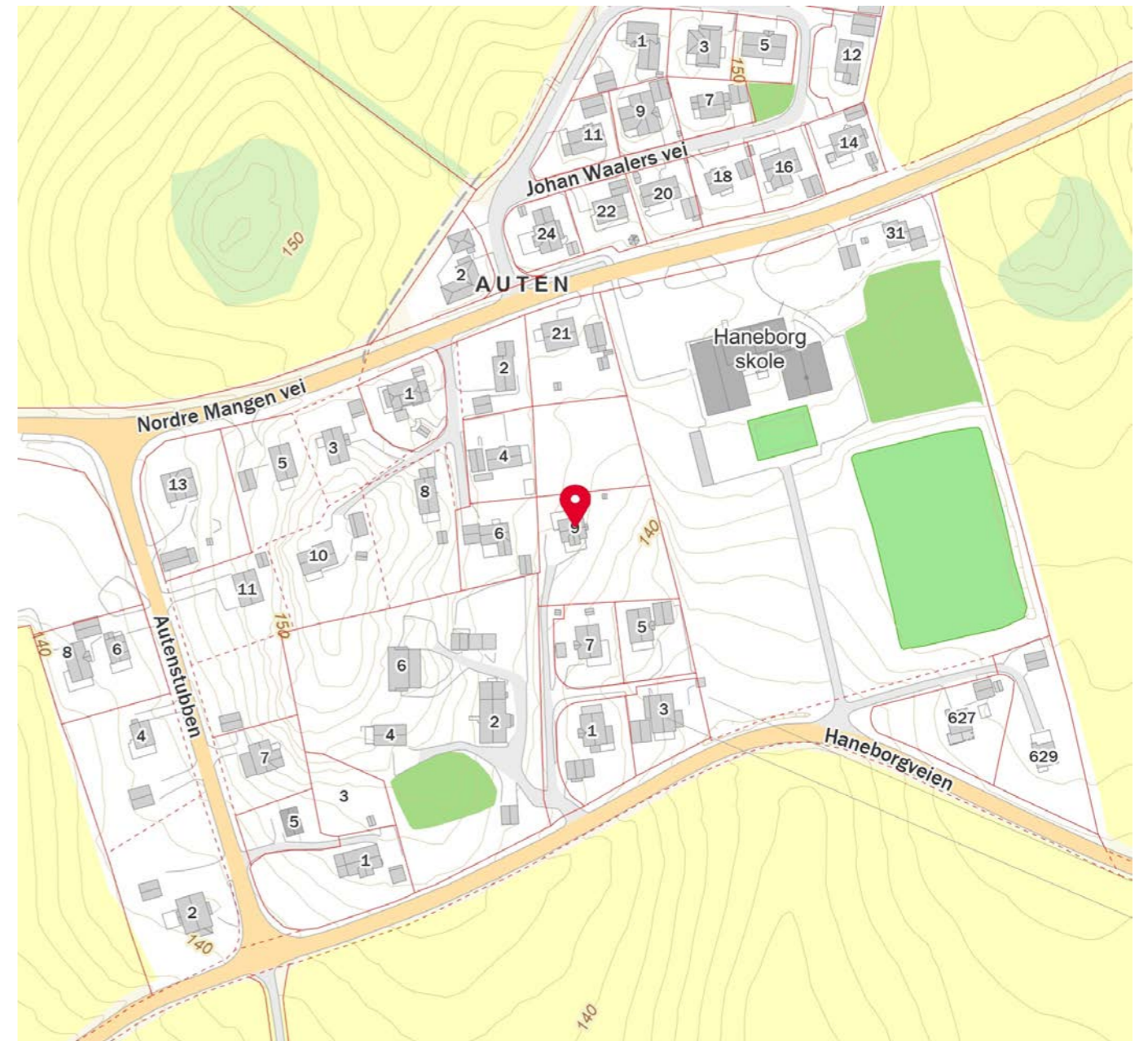
Flatbyjordet barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
69 barn	3.9 km
Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år)	6 min 🚶
57 barn	4.5 km
Trampen barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
33 barn	5.3 km

Dagligvare

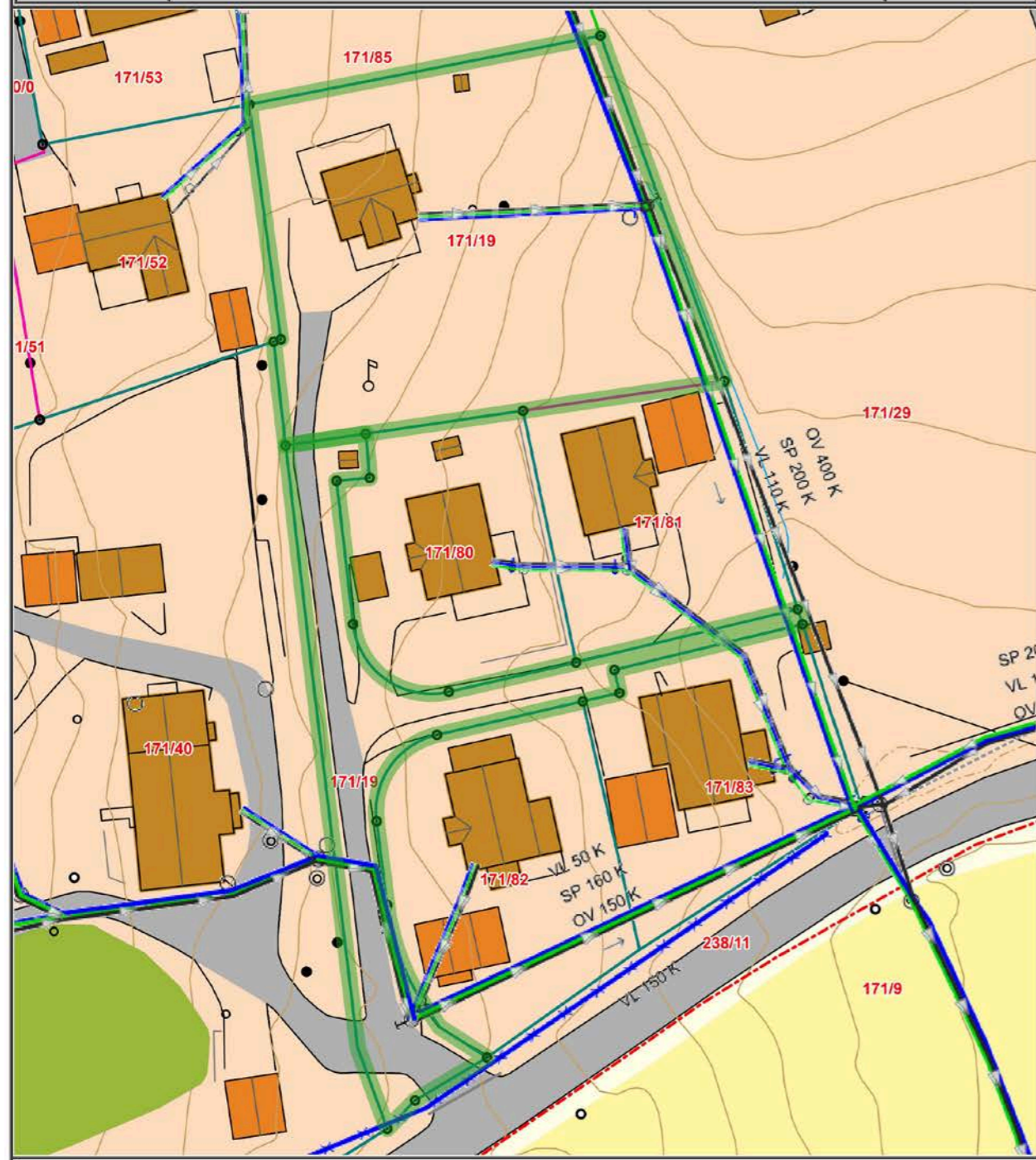
Rema 1000 Bjørkelangen	7 min 🚶
Post i butikk	6 km
Coop Extra Bjørkelangen	8 min 🚶

Sport



🏃 Haneborg skole	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.3 km
🏊 Aura trening og helse	5 min 🚶
🏊 MOVA Bjørkelangen	5 min 🚶

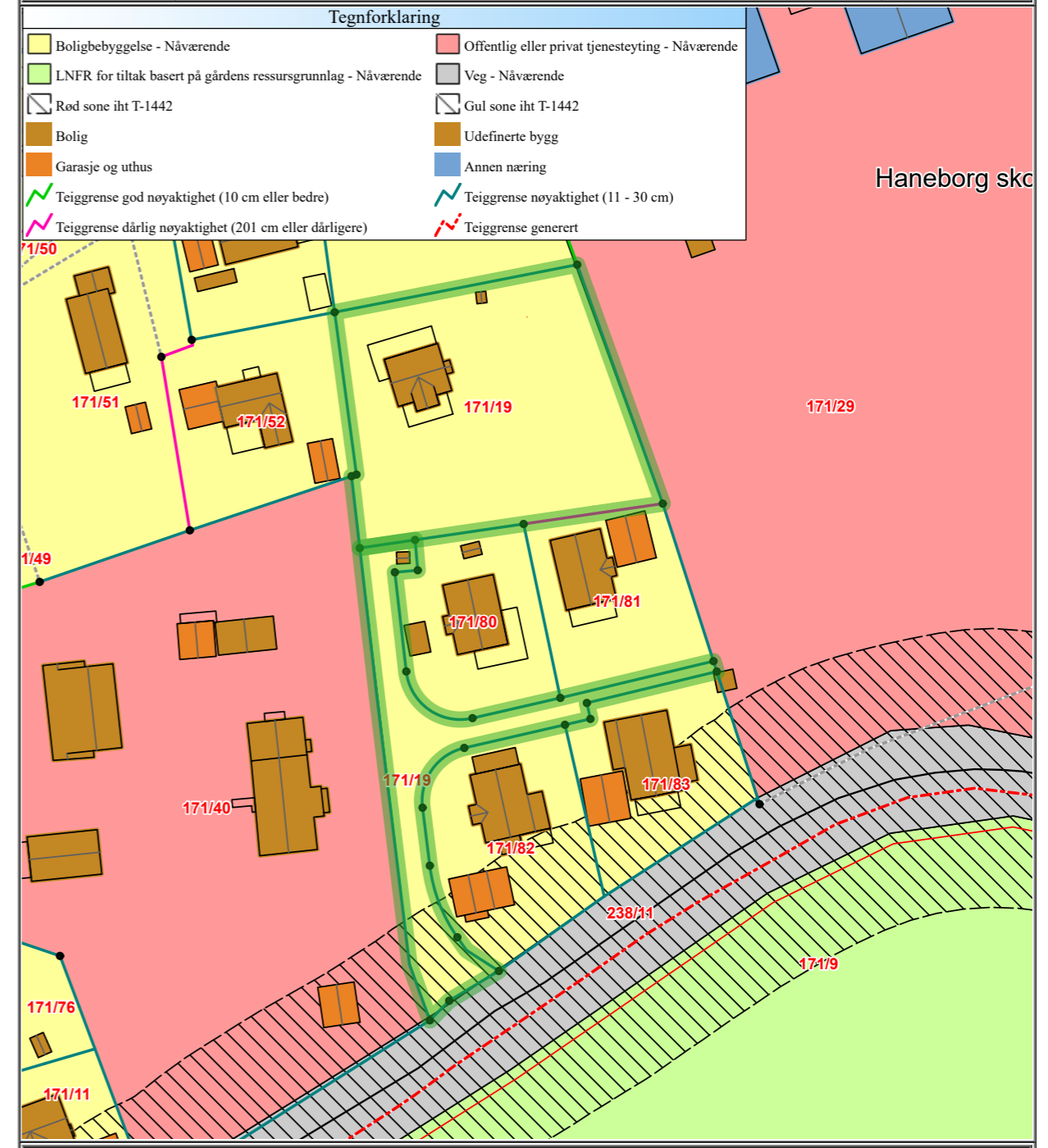


	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 171	Bnr: 19	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Liaveien 9, 1930 AURSKOG					
Hj.haver/Fester: AAMODT SVEIN, Riserveien 22, 1930 AURSKOG, med flere						
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 25/2-2025 Sign:				Målestokk 1:700	

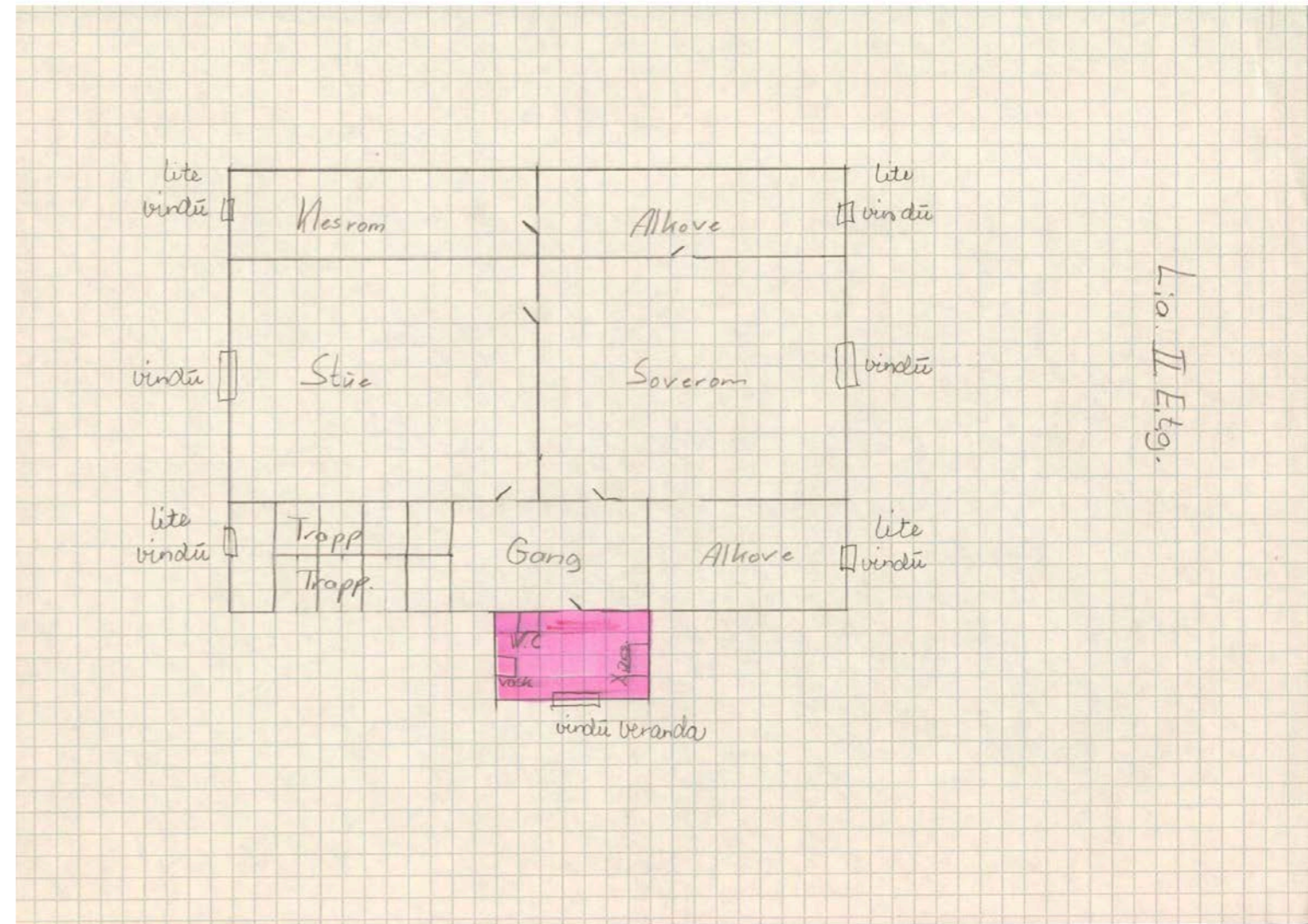
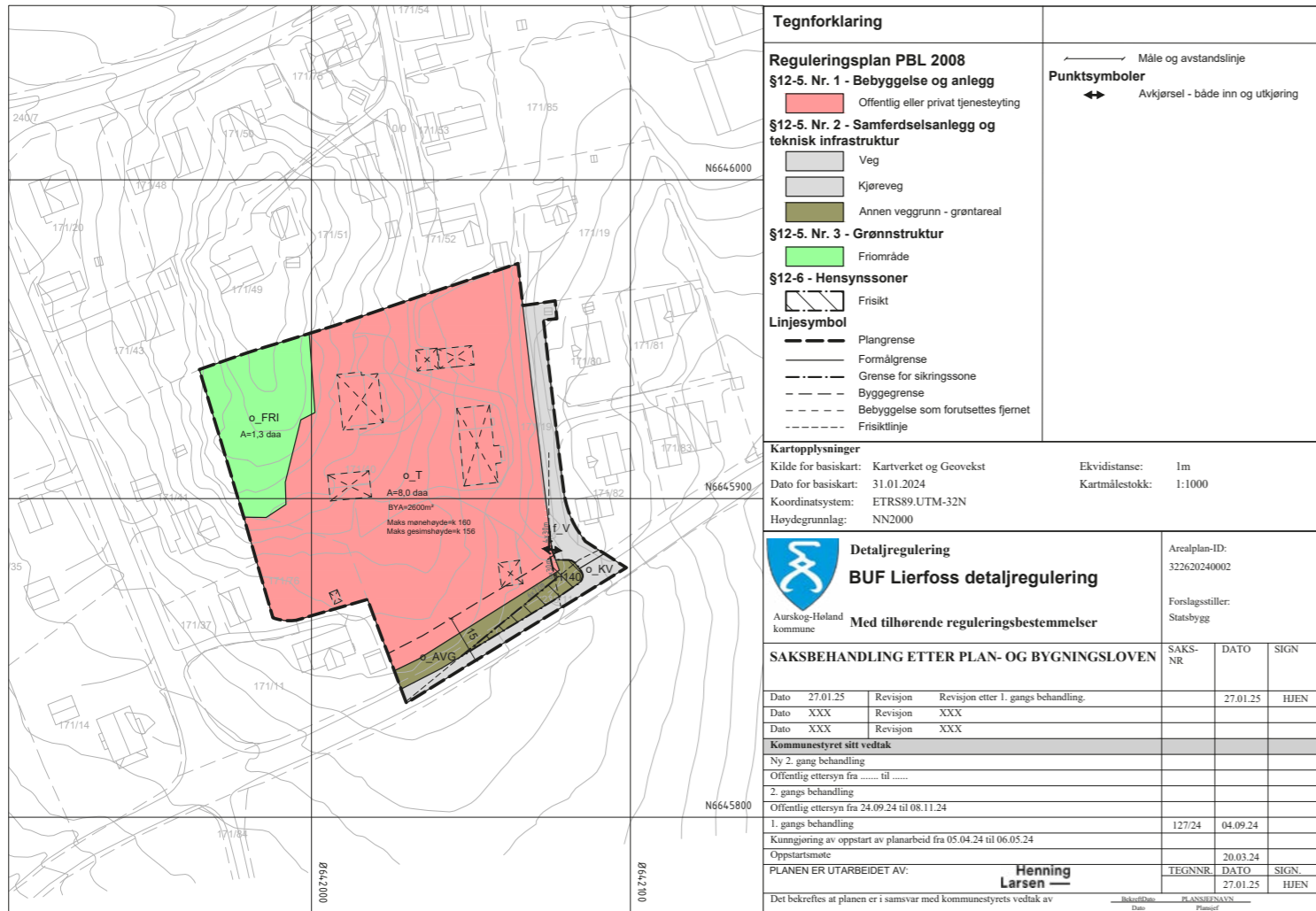


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 171	Bnr: 19	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Liaveien 9, 1930 AURSKOG					
Hj.haver/Fester:						
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 25/2-2025 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.



La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre

Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen


HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om 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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

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

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Liaveien 9
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre