

aktiv.



Stjernestien 7a, 1930 AURSKOG

Fin enebolig med hybel, carport og solrike uteplasser. Ildsted og varmepumpe. Rolig blindvei, med kort vei til butikker.



Eiendomsmegler MNEF

Gisle Spidsberg

Mobil 902 95 555
E-post gisle.spidsberg@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 750 000,-
Omkostn.: Kr 118 750,-
Total ink omk.: Kr 4 870 100,-
Selger: Bente Synøve Sørhus

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 159/164 kvm
Tomtstr.: 776.7 m²
Soverom: 4
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 614
Oppdragsnr.: 1105250004

Din nye bolig?

Stjerneveien 7 A er en pen enebolig over to plan, i en stille og rolig blindvei med kort vei til «alt». Boligen ble oppført i 2004, og i 2010/11 ble huset tilbygget med en hybel i to etasjer. Hybelen og hoveddelen har adkomst fra hver sin vei, og en solrik hage er inndelt i ulike soner for de to boenhetene. Ved hoveddelen nytes varme dager til fulle på to herlige terrasser, hvor den ene er dels innebygd og har et areal på ca. 24 kvm.

Kort fortalt

- Pen enebolig over to etasjer
- Tilbygd med hybel i 2010/11
- Gode leieinntekter
- Rolig blindvei nært sentrum
- Gruset carport og gårdsplass
- Herlig terrasse på ca. 24 kvm
- Gode solforhold på tomten
- Kjøkkenfrontene er fra 2022.
- De fleste hvitevarene integrert
- Helfliset bad med gulvvarme
- Tre soverom i andre etasje
- Hybelen er på 71 kvm.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	30
Om eiendommen	34
Egenerklæring	76
Nabolagsprofil	86
Forbrukerinformasjon	96
Budskjema	97



Yttertøyet ryddes enkelt bort i en skyvedørsgarderobe i entreen.





Stue



Frontene ble skiftet i 2022, og integrert i innredningen har kjøkkenet stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.





Bad



Tre pene soverom ligger sammen i andre etasje, svært praktisk hvis man har små barn.





Utenfor stuen har hoveddelen en lun og delvis innebygd terrasse på ca. 24 kvm.



Velkommen til en pen og fleksibel enebolig over to plan med hybel.



Inngangsparti med skap samt åpen garderobeløsning.





Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken.



Bad





Det er utgang til balkong fra soverommet i 2. etasje



Soverom





Hage og innkjørsel til hybelen.

Plantegning

1. etasje

Stjernestien 7A



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



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

2. etasje

Stjernestien 7A



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



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: 159 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 164 m²

TBA: 61 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: Entré/gang, vaskerom, bad/wc/vaskerom, kjøkken og stue m/trapp. Hybel - Entré, trapperom, kjøkken, stue og bad/wc/vaskerom

BRA-e: 5 m². Sportsbod.

2. etasje

BRA-i: Trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3
Hybel - Trapperom/gangrom og soverom

TBA fordelt på etasje

1 og 2. etasje - 61 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet. TBA areal på takoverbygd veranda er ca. 13m² som er lik gulvarealet på verandaen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Tegningene av opprinnelig del stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men gang mellom opprinnelig og tilbygd del er også innredet som vaskerom i dag. Dør mellom opprinnelig del og tilbygd del er i dag plombert med plate. Tegningene av tilbygd del har i dag avvik iht. dagens bruk med: Stue i 1. etasje er på tegningen beskrevet som soverom. Noen av vinduene beskrevet på tegningen mangler i dag.

Kjøkken og stue i 1. etasje i tilbygd del tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet). Det er avvik på vinduer iht. tegningen. Trapperom/gangrom i 2. etasje i tilbygd del tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet). 2 soverom i opprinnelig del tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet), men soverommene er godkjent iht. dagens bruk iht. tegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

776.7 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er rolige og landlige, med nærhet til flotte turmuligheter i skog og mark. Her bor man skjermet fra byens kjas og mas, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter. Eneboligen ble tilbygget med en hybel i 2010/11, og hybelen har egen adkomst fra Månesvingen. Hoveddelen vender mot Stjerneveien, og på inngangssiden finner man en gruslagt gårds plass med mulighet for parkering.

Tomten er solrik og delt inn ulike soner, opparbeidet med gressplen, prydbusker og diverse beplantning. Hagen rammes fint inn av en hekk og et gjerde, og her kan man enkelt sette opp en trampoline eller spille fotball med venner etter skoletid. Utvendig vedlikehold ble utført av fagfolk i 2022, og arbeidet inkluderte maling av kledningen og utskifting av vindskiene.

Fra stuen i hoveddelen er det utgang til en herlig og delvis innebygd terrasse på ca. 24 kvm. Den innebygde delen gir en lun og koselig krok, der livet utendørs nytes selv når det regner. Terrassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder i godt lag.

Sommerdagene tilbringes også på en deilig markterrasse med pergola, og de gode solforholdene gjør det mulig å virkelig nyte varme dager til fulle. Hybelen har to fine uteplasser; en terrasse ved stuen og en overbygd veranda utenfor soverommet. Terrassen måler ca. 24 kvm, og så å si hele arealet har overbygg. Belysning er montert, og uteplassen har trapp ned til hagearealet ved hybelen. Veradanen er lun, med fint utsyn og et areal på ca. 13 kvm.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et landlig og barnevennlig boligområde på Aurskog i Aurskog-Høland kommune. Nærområdet har vakker natur og en rekke merkede turstier og skiløyper. Legg gjerne turen til Speiderhytta, Mangenskogen, Tævsjøen eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med kunstutstilling, ponnyridning og stabburskafé.

Det bygges for øyeblikket en helt ny 1-10 skole, flerbrukshall og svømmebasseng som skal stå ferdig i 2025. På dagtid vil svømmebassenget, flerbrukshallen og barnehage- og skolebygget bli brukt til undervisning, og på ettermiddagene, kveldene og i helgene kommer det til å være ulike aktiviteter og tilgjengelighet for innbyggerne på Aurskog. Her blir det nye, gode møteplasser, sentralt plassert på Aursmoen med god tilknytning til idrettsanlegget og til sentrum med butikker og servicetilbud.

Ved skolen er det idrettshall med to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype. I tillegg har Aursmoen samfunnshus og fritidsklubb. Aurskog/Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag og tilbyr fotball, håndball, ski, svømming, sykkel og fjellsport.

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

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Ønsker du ytterligere tilbud har Aurskog Senter et fint utvalg butikker, café, bank, apotek, frisør for å nevne noe. Det er eget helsesenter i andre etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og foterapeut. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde med buss eller bil, og byr på shoppingsenter og de fleste bymessige fasiliteter.

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass ligger ca. 5 min unna. Med bil tar det ca. 12 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 28 min til Lillestrøm, 33 min til Strømmen og 48 min til Oslo Lufthavn.

Fra eneboligen er det kort vei til Aursmoen barne- og ungdomsskole. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Nærområdet består hovedsaklig av småhus-/ eneboligbebyggelse og lavblokkbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iflg. tilstandsrapport datert 23.01.25 foretatt av Petter Larsen: Saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasjer. Taktekingen er av betongtakstein. Veggene har bindingsverks-konstruksjon. Fasade/kledning har liggende treborkledning. Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn i både opprinnelig og i tilbygd del. Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Det er ukjent byggegrunn. Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Bygningen har grunnmur av isolerte elementer støpt med betong. Se forøvrig tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i denne samt selgers egenerklæring før visning og gjør oppmerksom på anmerkninger fra takstmann med tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og TG3).

I tilstandsrapporten er følgende bemerket med tilstandsgrad 2 og 3:

Følgende punkter har tilstandsgrad 2 iht.

tilstandsrapporten: (Avvik som kan kreve tiltak)

- Utvendig > Dører - Opprinnelig del: Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt med

3-lags glass prod. 2022. Entredør til sportsbod i hvitmalt trekonstruksjon. Terrassedør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Vurdering av avvik: Dør til sportsbod subber i terskel. Konsekvens/tiltak: Dør til sportsbod bør justeres.

- Utvendig > Dører - 2 - Tilbygd del: Entredør i slett hvitmalt utførelse med glassfelt. Terrassedør og verandadør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler terskelbeslag/tetting ved terskel på begge terrasse-/ verandadørene. Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Innvendig > Overflater - Gulv: Fliser, laminat og parkett. Vegger: Malt strie/plater, fliser og panelplater. Himling: Trepanel og himlingsplater. Sportsboden har betonggulv og malte plater på vegg og himling. Vurdering av avvik: Gulvfliser i entre opprinnelig del har bom (er løse og har hulrom) og har slitasje i fuger. Himlingsplater i tilbygd del har gliper i overganger. Konsekvens/tiltak: Flisene må utbedres for å lukke avviket. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje i tilbygd del - Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan

man vurdere slike tiltak.

- Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje er av betongdekke - Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn i både opprinnelig og i tilbygd del. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket gjelder i stue/ kjøkken i opprinnelig del og i stue i tilbygd del. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Innvendig > Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Innvendig > Innvendige trapper - 2 - Tilbygd del har 180 graders malt tretrapp. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen har enkel og «hjemmesnekret» standard. Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Håndløper må monteres

på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Trappen bør skiftes ut.

- Innvendig > Innvendige dører - 3-speils tredører og formpressede 3-speils dører. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm. Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

- Våtrom > 1. etasje (tilbygd del) > Bad/wc/ vaskerom > Sanitærutstyr og innredning - Bad/wc/ vaskerom i tilbygd del består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap. Opplegg for vaskemaskin. Vurdering av avvik: Det er riss/ krakellering i servanten. Det er en liten svelleskade på servantskapet. Konsekvens/tiltak: Bør utbedres/ skiftes ut. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak

- Våtrom > 1. etasje (tilbygd del) > Bad/wc/ vaskerom > Ventilasjon - Det er naturlig ventilering med veggventil. Vurdering av avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Våtrom > 1. etasje (opprinnelig del) > Bad/wc/ vaskerom > Overflater vegger og himling - Vegger: Fliser. Himling: Trepanel. Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i fliser. Det ble påvist sprekke i 1 flis i vegghjørne. Konsekvens/tiltak: Fliser må skiftes.

- Våtrom > 1. etasje (opprinnelig del) > Bad/wc/ vaskerom > Overflater Gulv - Gulv: Fliser. Oppvarming med elektrisk varmekabler. Gulvet har fall til sluk. Totalt fall er ca. 15mm. fra gulv ved dør til topp av begge slukrister. Vurdering av avvik: Det

er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Det er kun 15mm. fall til sluk. Det er noe dårlig lokalt fall rundt sluket under dusjkabinettet. Det er bom (hulrom) under enkelte gulvfliser. Det er sprekke i 1 gulvflis. Konsekvens/ tiltak: Fliser må skiftes. Våtrommet fungerer med dette avviket. Våtrommet har god funksjonalitet med dusjkabinett. Fliser med bom har fare for å løsne over tid og det må da gjøres tiltak

- Våtrom > 1. etasje (opprinnelig del) > Bad/wc/ vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra byggeåret.

Det er synlig slukmansjett/membran i sluk under dusjkabinettet. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke synlig membran i sluket midt på gulvet - Type membranløsning her er ukjent og bør undersøkes nærmere. Konsekvens/ tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Våtrom > 1. etasje (opprinnelig del) > Bad/wc/ vaskerom > Sanitærutstyr og innredning - Bad/wc/ vaskerom i 1. etasje i opprinnelig del består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin. Vurdering av avvik: Servanten har noe riss/krakellering og det er ett lite hakk i servanten. Servantskapet har noe løs

folie/overflater. Konsekvens/tiltak: Bør utbedres/ skiftes ut. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

- Våtrom > 1. etasje (opprinnelig del) > Vaskerom > Overflater vegger og himling - Vegger: Malte plater. Himling: Trepanel. Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Vaskerommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk (ingen fuktbelastning pr. i dag). Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Ingen tiltak er nødvendige iht. dagens bruk.

- Våtrom > 1. etasje (opprinnelig del) > Vaskerom > Overflater Gulv - Gulv: Fliser. Deler av gulvet har marginalt fall til sluk og deler av gulvet er flatt. Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprekke i flis ved avløpsrør og tetting med fugemasse rundt som fremstår som ufagmessig. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket. Det må foretas utbedring av fallforhold. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Våtrom > 1. etasje (opprinnelig del) > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra byggeåret. Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Kjøkken > 1. etasje (tilbygd del) > Kjøkken > Overflater og innredning - Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert induksjonstopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje. Innredningen har svelleskader på skrog, slitasjemerker, hakk og generelt en del slitasje. Innredningen opprettholder god funksjonalitet. Konsekvens/tiltak: Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger - Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), fra respektive byggeår. Det er besikket i rørskap. Vurdering av avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det mangler tettemuffer i enden av varerørene på kjøkken i opprinnelig del. Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er plassert på vaskerom i opprinnelig del og har produksjonsår 2022. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt). Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid. Samvarserklæring på nyinstallasjonen er

fremvist (datert 22.04.2004 og ligger i sikringsskapet). Det er gjort arbeid på anlegget i 2021 av ST Elektro og dokumentasjon i form av Samsvarserklæring er fremvist (ligger i boligmappe). Det foreligger ikke samsvarserklæring på installasjonen i tilbygd del fra 2011.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Bygningen har grunnmur av isolerte elementer støpt med betong. Vurdering av avvik: Det er registrert fritt eksponert isopor e.l. Det er skade på grunnmursplate på sydsiden (synlig og fritt eksponert isopor). Konsekvens/tiltak: Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte. Grunnmuren må her utvendig utbedres (grunnmursplaten må skiftes ut).

- Tomteforhold > Terrenghold - Tomten er skrånende ned mot øst. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget på vestsiden er delvis skrånende ned mot boligen. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrenjusteringer.

Følgende punkter har tilstandsgrad 3 iht. tilstandsrapporten: (Store eller alvorlige avvik) - Utvendig > Nedløp og beslag - Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra respektive byggeår. Det er snøfangere over inngangspartiet og over del med terrasse på opprinnelig del. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er avvik: Det er en bulk/deformasjon i takrenne mot vest. Det mangler snøfangere på taket utover hva som er beskrevet. Det er avvik på beslag ved takgjennomføring/utlufting og dette er beskrevet nærmere under punktet om Takkonstruksjon/Loft.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Tiltak: Skadet takrenne bør skiftes ut. Snøfangere over inngangssiden til tilbygd del må monteres for å lukke avviket (TG3) og for å oppfylle byggeårets krav og kostnadsestimat er vurdert i forhold til dette. Snøfangere må monteres på hele taket for å tilfredsstille dagens byggeforskrift.

- Utvendig > Terrasse og veranda mot øst - Terrasse og takoverbygd veranda. Trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm). Det er synlige skjevheter i konstruksjonen antas pga. for dårlig fundamentering/sviktende fundamentering. Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Konstruksjonen må rettes opp og fundamenteringen må utbedres.

- Utvendig > Terrasse mot vest - Terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering. Spaltegulv av tre. Del av terrasse er takoverbygd med pulttak i trekonstruksjon tekket med profilerte plast takplater. Levegg i trekonstruksjon og rekkverk i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er avvik: Det er råteskade i rekkverk og skade i trestolpe (bærende konstruksjon). Konstruksjon med takoverbygg er for dårlig dimensjonert for taklast/snølast. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Takkonstruksjon må forsterkes/bygges om for å lukke avviket.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskrivelse: Bad i hybel. Lekkasje gjennom flis Lekkasje ut på kjøkken.
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Revet gulv og bygd nytt gulv med fall, varmekabel, membran og fliser. Arbeid utført av: M.Tett.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: Nytt sluk og ny membran.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.
8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Sprekk i mur.
9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Mus på loft. Det er tettet med musenetting på loft. Ikke hatt mus etter dette.
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Montering av 2 stk varmepumper. Arbeid utført av: ST Elektro AS.
16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Lagt ny plank på terrasse Bygd en ny terrasse.
17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Beskrivelse: Hybel.
18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Boligen ble tilbygd med hybel i 2011.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja.

Innhold

Stuen i hoveddelen er åpen og romslig med både vedovn og varmepumpe, mens kjøkkenet har barløsning, nye fronter og de fleste hvitevarer integrert. På et flislagt badet er det gulvvarme og dusjkabinett, og hoveddelen har et eget vaskerom og tre soverom i samme etasje. Bilen parkeres i eller utenfor en carport, og ekstra lagringsplass finnes i en sportsbod.

Planløsning

1. etasje: Entré/gang, bad, vaskerom og stue/kjøkken.
 2. etasje: Gang og 3 soverom.
1. etasje (hybel): Entré, kjøkken, stue og bad/vaskerom.
 2. etasje (hybel): Gang og soverom.
- Annet: Sportsbod på ca. 5 kvm og kneloft med tilgang via luker.

Standard

Entré
Velkommen inn en pen og funksjonell enebolig, utmerket for barnefamilien. Inngangen til hoveddelen er overbygd, utstyrt med belysning, ringeklokke og en ytterdør fra 2022. Vel inne har entreen mørke fliser på gulvet, og yttertøyet ryddes enkelt bort i en stor skyvedørsgarderobe med skuffer og hvite skapdører.

Stue

Som samlingssted har boligen en romslig og innbydende vinkelstue med åpen kjøkkenløsning. Vinduer i tre retninger gir gode lysforhold, og inkluderer en glassdør til den solrike og delvis innebygde terrassen. Med både vedovn og varmepumpe får man det lunt og godt i stuen.

Dagslyset suppleres fint av downlights i deler av taket, og et lyst laminatgulv kombineres med glassbyggerstein, hvitmalte veggplater og en tapet som ligner trepanel. Stuen er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spisebord ved kjøkkeninnredningen.

Kjøkken

Kjøkkenet ble i 2022 oppgradert med nye fronter, ny, dobbel oppvaskkum og delvis ny benkeplate av laminat. Frontene er grå og glatte, og innredningen har god skap- og benkeplass i en smart u-form. Som samlingspunkt er det etablert en barløsning, perfekt til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens middagen tilberedes. Over benken er det belysning og sorte plater med flismønster, og over kokesonen er en ventilator installert. Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene, og av hvitevarer har kjøkkenet integrert stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Bad/wc/vaskerom

Hoveddelen har et bad og et eget vaskerom i første etasje. Badet er innredet med hvite veggfliser og sorte gulvfliser for en fin kontrast, og ut mot stuen er det glassbyggerstein på deler av veggen. Downlights og varmekabler er montert, og badet har toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Den øvrige innredningen består av servant med hvite underskap, et matchende høyskap, to veggskap i samme stil og et speil med belysning. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Vaskerommet har flislagt gulv og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Tre soverom ligger sammen i andre etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Hovedsoverommet er svært romslig, med god plass til både dobbeltseng og annet møblement. Et av de øvrige rommene benyttes i dag som walk-in closet, og entreen er innredet med en stor skyvedørgarderobe. Ekstra lagringsplass finnes i kneloftene og i en sportsbod på inngangssiden.

Hybel

Eneboligen har en tilbygd hybel over to plan, bestående av entré, kjøkken, stue, bad og soverom. Døren mellom hybelen og hoveddelen er i dag plombert, men det er krav om at denne åpnes og gjøres tilgjengelig. Entreen tar deg rett inn på kjøkkenet, og ved ytterdøren står det et grått garderobeskap med dels speilfronter.

Stuen og kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning, noe som gir en fin balanse mellom sosial matlaging og skjermet arbeidsplass. Kjøkkenet har parkettgulv, mørkegrønne panelvegger og plass til en stor spiseplass. Selve kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass. Innredningen har mørke 1-speils fronter og benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum i metall.

Over benken er det hvite fliser, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin er etablert, og integrert i innredningen er det stekeovn og induksjonstopp. Stuen er innredet med 1-stavs laminatgulv, og en varmepumpe tilfører jevn og behagelig varme. En glassdør fører ut til den solrike terrassen, med videre adkomst til hagen.

På badet er det vegg- og gulvfliser i ulike gråtoner.

Badet ble oppgradert i 2024, og arbeidet inkluderte ny gulvkonstruksjon, ny membran, nye gulvfliser og et nytt dusjkabinett. Downlights og varmekabler er installert, og badet har toalett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen består av et hvitt servantskap og et speil med belysning. Soverommet er meget romslig, og har direkte utgang til en overbygd veranda.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering i en carport ved hovedinngangen, og foran carporten har boligen en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringselskap

Gjensidige forsikring

Polisenummer

83394060

Radonmåling

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

eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra begge kjøkken, vaskerommet og badet i hoveddelen. En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2022 er plassert på vaskerommet. Sikringsskapet har automatsikringer, og el-anlegget i boligen ble noe oppgradert i 2021.

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med gulvvarme på badene og varmepumper i begge stuene. For vedfyring er det en peisovn i hovedstuen.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 690 000

Kommunale avgifter

Kr 19 735

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune.

Eiendomsskatt

Kr 5 642

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 101 287

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 405 149

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Opplysninger iflg. Skatteetaten sin boligkalkulator.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 192, bruksnummer 614 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:

3226/192/614:

04.05.2004 - Dokumentnr: 3787 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:192 Bnr:593

01.01.2020 - Dokumentnr: 1859953 -

Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:614

01.01.2024 - Dokumentnr: 181583 -

Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:614

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 10.06.2004. Det er utstedt ferdigattest for tilbygg datert 08.08.2017. Se vedlegg i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.06.2004.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Det er dør mellom hoveddelen og hybelen, men denne er plombert med en plate. Utleie av del av egen boenhet er ikke søknadspliktig. Hybelen er ikke godkjent som en separat boenhet. Det vil si at det er krav om at det må være en dør mellom hybelen og hoveddelen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

118 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

120 100 (Omkostninger totalt)

136 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss)

4 870 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 886 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 888 800 (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 120 100

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 55 000,- inkl.mva. for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 37 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Gisle Spidsberg

Eiendomsmegler MNEF

gisle.spidsberg@aktiv.no

Tlf: 902 95 555

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

Salgsoppgavedato

10.02.2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Stjernestien 7 A, 1930 AURSKOG
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 192, bnr. 614



Markedsverdi

4 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 21.01.2025 Rapportdato: 12.02.2025 Oppdragsnr.: 10816-25009 Referansenummer: ZT1516

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



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Petter Larsen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434



Oppdragsnr.: 10816-25009

Befaringsdato: 21.01.2025

Side: 2 av 28

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig med carport og sportsbod.

Eneboligen ble oppført i 2004 og ble tilbygd i 2 etasjer i 2010-2011.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasjer. Undertak av sutakplater.

Opprinnelig del har kneloft/kaldloft med adkomst via luker.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Det er snøfangere over inngangspartiet og over del med terrasse på opprinnelig del.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass,

Ytterdører opprinnelig del:

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt med 3-lags glass prod. 2022.

Entredør til sportsbod i hvitmalt trekonstruksjon.

Terrassedør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Ytterdører tilbygd del:

Entredør i slett hvitmalt utførelse med glassfelt.

Terrassedør og verandadør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrasse opprinnelig del:

Terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering.

Spaltegulv av tre.

Del av terrasse er takoverbygd med pulttak i trekonstruksjon tekket med profilerte plast takplater.

Levegg i trekonstruksjon og rekkverk i trekonstruksjon.

Terrasse og veranda tilbygd del:

Terrasse og takoverbygd veranda. Trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Carport:

Carport i trekonstruksjon på punktfundamentering. Gruset innvendig dekke.

Vegger i trekonstruksjon som utvendig er kledd med liggende trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, laminat og parkett.

Vegger: Malt strie/plater, fliser og panelplater.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Sportsboden har betonggulv og malte plater på vegg og himling.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn i både opprinnelig og i tilbygd del.

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

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

Trapper: Opprinnelig del har 90 graders malt tretrapp. Tilbygd del har 180 graders malt tretrapp.

Innerdører: 3-speils tredører og formpressede 3-speils dører.

Oppvarming: Luft til luft varmepumper ihhv. opprinnelig del og tilbygd del.

Vedfyring med peisovn i stue opprinnelig del.

Elektrisk gulvvarme på begge badrom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje i opprinnelig del består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom i 1. etasje i opprinnelig del består av: Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje i tilbygd del består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i opprinnelig del består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette grå fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning i tilbygd del består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra vaskerom og badrom i opprinnelig del.

Ventilator med avtrekk på begge kjøkken.

Tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter spredt i boligen.

Det er installert 2 stk. luft til luft varmepumper ihhv. opprinnelig del og tilbygd del.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er plassert på vaskerom i opprinnelig del.

Beskrivelse av eiendommen

Røykvarslere, husbrannslange og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur.

Bygningen har grunnmur av isolerte elementer støpt med betong.

Tomten er skrånende ned mot øst.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	164 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	164 m ²
Totalpris	4 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegningene av opprinnelig del stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men gang mellom opprinnelig og tilbygd del er også innredet som vaskerom i dag. Dør mellom opprinnelig del og tilbygd del er i dag plombert med plate.

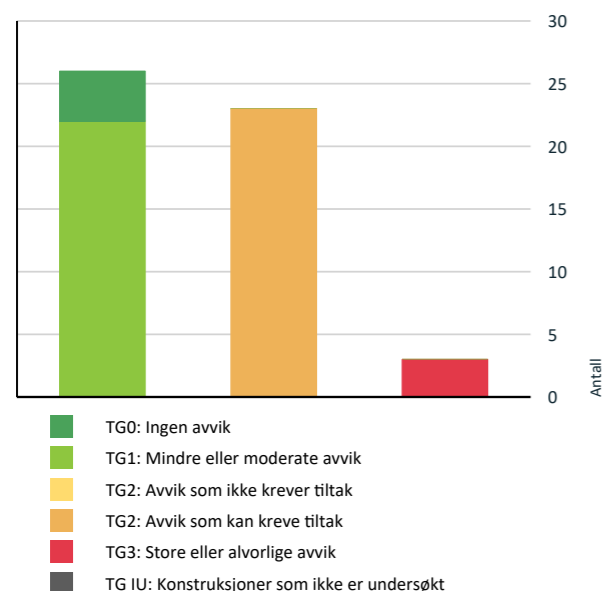
Tegningene av tilbygd del har i dag avvik iht. dagens bruk med:

- Stue i 1. etasje er på tegningen beskrevet som soverom.

- Noen av vinduene beskrevet på tegningen mangler i dag.

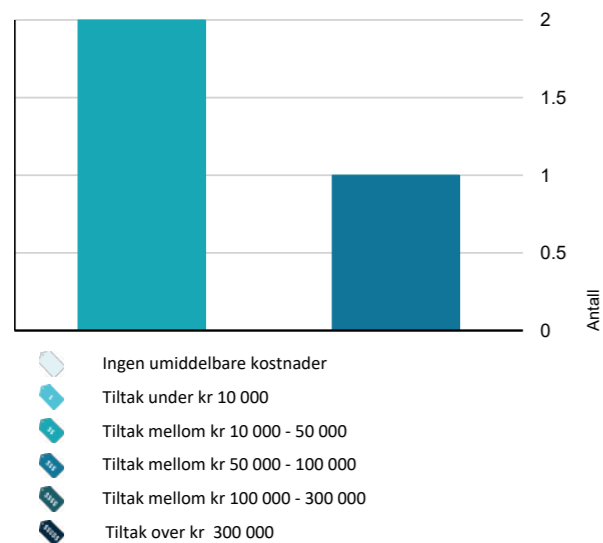
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrasse og veranda mot øst [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrasse mot vest [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje i tilbygd del [Gå til side](#)
- Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje er av betongdekke [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje (tilbygd del) > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje (tilbygd del) > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje (opprinnelig del) > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje (opprinnelig del) > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje (opprinnelig del) > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje (opprinnelig del) > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 1. etasje (opprinnelig del) > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje (opprinnelig del) > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje (opprinnelig del) > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje (tilbygd del) > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeår iht. matrikelinformasjon.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Beskrivelse
2011	Tilbygg	Tilbygg mot øst i 2 etasjer. Ferdigstilt i 2011 iht. eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra respektive byggeår (2004 og 2011). Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra respektive byggeår. Det er snøfangere over inngangspartiet og over del med terrasse på opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det er en bulk/deforrasjon i takrenne mot vest. Det mangler snøfangere på taket utover hva som er beskrevet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tiltak:

Skadet takrenne bør skiftes ut. Snøfangere over inngangssiden til tilbygd del må monteres for å lukke avviket (TG3) og for å oppfylle byggeårets krav og kostnadsestimat er vurdert i forhold til dette. Snøfangere må monteres på hele taket for å tilfredsstillte dagens byggeforskrift.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasjer. Undertak av sutaksplater. Opprinnelig del har kneloft/kaldloft med adkomst via luker.

Det er spor etter mus på kneloftet og eier har gjort tiltak med musetetting mot loft ved carport. Eier opplyser at det ikke er tatt mus i musefellene siden tiltakene ble gjort.

Det var ved befaring lekkasje ved tagjennomføringen til luftingen til avløpsanlegget. Dette er i senere tid utbedret av Næss Blikk og Tak AS iht. rapport datert 10.02.2025. Det ble gjort lokal utbedring/utskifting av undertaket og det ble laget ny luftehatt/beslag.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra respektive byggeår. Vinduene har normal slitasje alder tatt i betraktning.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Opprinnelig del:
Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt med 3-lags glass prod. 2022.
Entredør til sportsbod i hvitmalt trekonstruksjon.
Terrassedør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Dør til sportsbod subber i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Dør til sportsbod bør justeres.

TG 2 Dører - 2

Tilbygd del:
Entredør i slett hvitmalt utførelse med glassfelt.
Terrassedør og verandadør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det mangler terskelbeslag/tetting ved terskel på begge terrasse -/verandadørene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 3 Terrasse og veranda mot øst

Terrasse og takoverbygd veranda.
Trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstillte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)
Det er synlige skjevheter i konstruksjonen antas pga. for dårlig fundamentering/sviktende fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konstruksjonen må rettes opp og fundamenteringen må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Terrasse mot vest

Terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering.
Spaltegulv av tre.

Del av terrasse er takoverbygd med pulttak i trekonstruksjon teknet med profilerte plast takplater.
Levegg i trekonstruksjon og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:
Det er råteskade i rekkverk og skade i trestolpe (bærende konstruksjon).
Konstruksjon med takoverbygg er for dårlig dimensjonert for taklast/snølast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
Takkonstruksjon må forsterkes/bygges om for å lukke avviket.

Kostnadsestimat er vurdert for å skifte råteskadet rekkverk og skadet stolpe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Carport

Carport i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Gruset innvendig dekke.
Vegger i trekonstruksjon som utvendig er kledd med liggende trebordkledning.
Saltakskonstruksjon av tre. Yttertak er teknet med betongtakstein.

Tilstandsrapport

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, laminat og parkett.
Vegger: Malt strie/plater, fliser og panelplater.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Sportsboden har betonggulv og malte plater på vegg og himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvfliser i entre opprinnelig del har bom (er løse og har hulrom) og har slitasje i fuger.

Himlingsplater i tilbygd del har gliper i overganger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flisene må utbedres for å lukke avviket.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje i tilbygd del

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje er av betongdekke

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn i både opprinnelig og i tilbygd del.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder i stue/kjøkken i opprinnelig del og i stue i tilbygd del.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Etasjeskille/gulv i 2. etasje opprinnelig del

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålppe i opprinnelig del. Tilkoblet peisovn i stue.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

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



TG 1 Innvendige trapper

Opprinnelig del har 90 graders malt tretrapp.



TG 2 Innvendige trapper - 2

Tilbygd del har 180 graders malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

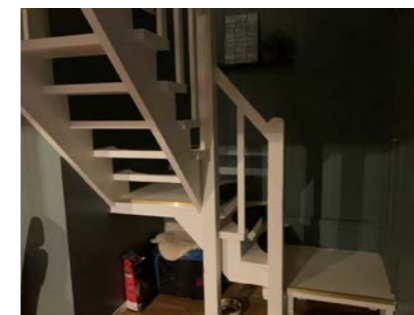
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen har enkel og «hjemmesnekret» standard.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Trappen bør skiftes ut.



TG 2 Innvendige dører

3-speils tredører og formpressede 3-speils dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE (TILBYGD DEL) > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom er fra 2011, men gulvkonstruksjon, membran, gulvfliser og dusjkabinett er fra 2024 og dokumentasjon på dette arbeidet er fremvist.



1. ETASJE (TILBYGD DEL) > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Himlingsplater.

Standard fra 2011. Type membranløsning på vegger er ikke kjent.

1. ETASJE (TILBYGD DEL) > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Gulvet har fall til sluk.

Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 20mm.

1. ETASJE (TILBYGD DEL) > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE (TILBYGD DEL) > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom i tilbygd del består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss/krakellering i servanten.

Det er en liten svelleskade på servantskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres/skiftes ut. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

1. ETASJE (TILBYGD DEL) > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE (TILBYGD DEL) > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

Badet er nylig renoveret etter fuktskade og dokumentasjon er fremvist.

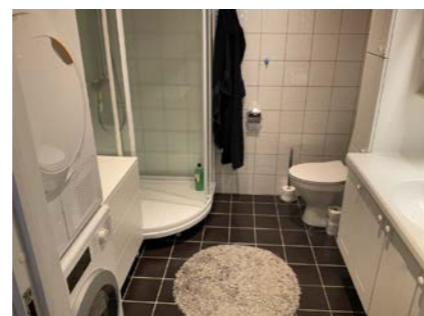
Det ble gjort enkle fuktøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje i opprinnelig del har standard fra byggeår 2004.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble påvist sprekk i 1 flis i vegg hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med elektrisk varmekabler.

Gulvet har fall til sluk.

Totalt fall er ca. 15mm. fra gulv ved dør til topp av begge slukrister.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er kun 15mm. fall til sluk.

Det er noe dårlig lokalt fall rundt sluket under dusjkabinettet.

Det er bom (hulrom) under enkelte gulvfliser.

Det er sprekk i 1 gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.

Fliser med bom har fare for å løsne over tid og det må da gjøres tiltak.

Dersom baderommet skal renoveres må fallforholdet utbedres.

1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra byggeåret.

Det er synlig slukmansjett/membran i sluk under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

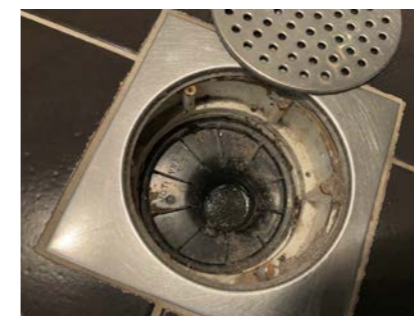
Tilstandsrapport

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

Det er ikke synlig membran i sluket midt på gulvet - Type membranløsning her er ukjent og bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje i opprinnelig del består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servanten har noe riss/krakellering og det er ett lite hakk i servanten.

Servantskapet har noe løs folie/overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres/skiftes ut. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via himlingsventil.

1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > BAD/WC/VASKEROM

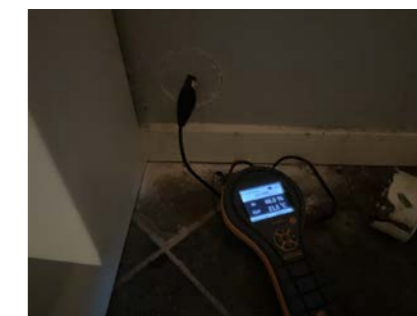
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1. etasje i opprinnelig del har standard fra byggeår 2004. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger: Malte plater.
Himling: Trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Vaskerommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk (ingen fuktbelastning pr. i dag).

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ingen tiltak er nødvendige iht. dagens bruk.

1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Deler av gulvet har marginalt fall til sluk og deler av gulvet er flatt.

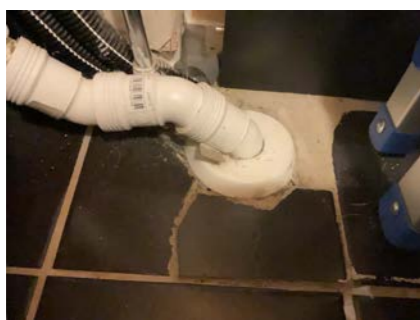
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekk i flis ved avløpsrør og tetting med fugemasse rundt som fremstår som ufagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra byggeåret. Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet består av: Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via himlingsventil.

1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er vurdert som uhensiktsmessig pga. tilliggende konstruksjoner.

Våt sone på vaskerommet er dels mot yttervegg og dels mot tilbygg/tidligere yttervegg.

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE (TILBYGD DEL) > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

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

Innredningen har svelleskader på skrog, slitasjemerker, hakk og generelt en del slitasje.

Innredningen opprettholder god funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



1. ETASJE (TILBYGD DEL) > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette grå fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret og er fornyet med fronter, del av benkeplate, vaskekum, lister mm. i 2022.



1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), fra respektive byggeår. Det er besikttet i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det mangler tettemuffer i enden av varerørene på kjøkken i opprinnelig del.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra respektive byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra vaskerom og badetrom i opprinnelig del.

Ventilator med avtrekk på begge kjøkken.

Tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter spredt i boligen.

TG 1 Varmesentral

Det er installert 2 stk. luft til luft varmepumper ihh. opprinnelig del og tilbygd del.

Varmepumpenes tilstand er ikke vurdert, men de var i normal drift på befaringen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er plassert på vaskerom i opprinnelig del og har produksjonsår 2022.

Vurdering av avvik:

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

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid. Samvarserklæring på nyinstallasjonen er fremvist (datert 22.04.2004 og ligger i sikringsskapet).

Det er gjort arbeid på anlegget i 2021 av ST Elektro og dokumentasjon i form av Samvarserklæring er fremvist (ligger i boligmappe).

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger ikke samsvarserklæring på installasjonen i tilbygd del fra 2011.
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

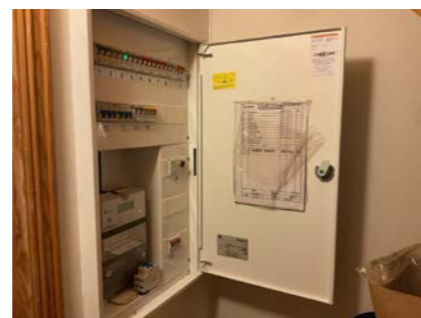
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler, husbrannslange og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur fra respektive byggeår. Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller). Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av isolerte elementer støpt med betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Det er skade på grunnmursplate på sydsiden (synlig og fritt eksponert isopor).

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Grunnmuren må her utvendig utbedres (grunnmursplaten må skiftes ut).

TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terreng på vestsiden er delvis skrånende ned mot boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret 2004.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

164 m²/159 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 750 000

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 4 900 000

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

4 750 000

Konklusjon markedsverdi

4 750 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sagtomtveien 9 ,1930 AURSKOG 133 m ² 1986 3 sov	25-06-2024	4 800 000	4 575 000		4 575 000	34 398
2 Byggveien 13 ,1930 AURSKOG 134 m ² 2011 3 sov	13-01-2025	4 190 000	4 260 000		4 260 000	31 791
3 Trampen 9 ,1930 AURSKOG 151 m ² 2007 4 sov	11-02-2024	4 850 000	4 700 000		4 700 000	31 126
4 Trampen 17 ,1930 AURSKOG 152 m ² 2007 4 sov	16-08-2024	4 800 000	4 725 000		4 725 000	31 086
5 Granveien 6 ,1930 AURSKOG 160 m ² 1977 3 sov	22-01-2024	4 200 000	4 500 000		4 500 000	28 125
6 Vepsefaret 4A ,1930 AURSKOG 159 m ² 1981 3 sov	11-01-2024	3 950 000	3 900 000		3 900 000	24 528
7 Regnbuen 5 ,1930 AURSKOG 189 m ² 1967 2 sov	12-09-2024	4 550 000	4 350 000		4 350 000	23 016
8 Sommerfuglstien 3 ,1930 AURSKOG 186 m ² 1981 3 sov	05-03-2024	3 800 000	3 800 000		3 800 000	20 430

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter. Pr. 2024.	Kr.	19 735
Eiendomsskatt. Pr. 2024.	Kr.	5 642
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	57 500
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 700 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 700 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 900 000

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

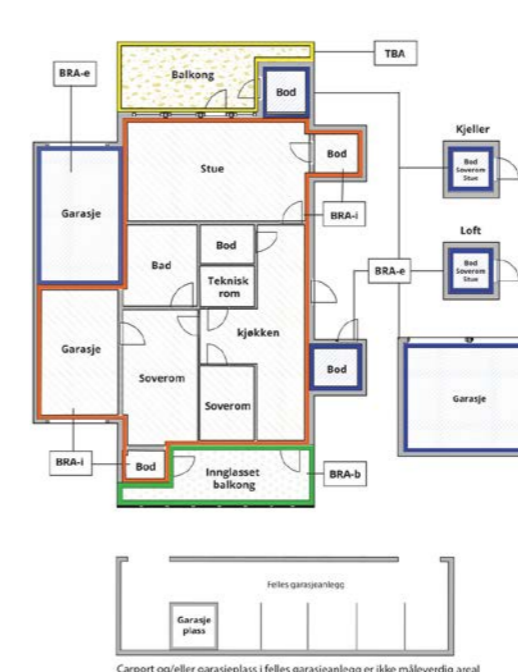
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje (opprinnelig del)	57	5		62	24		62
2. etasje (opprinnelig del)	31			31		4	35
1. etasje (tilbygd del)	44			44	24		44
2. etasje (tilbygd del)	27			27	13	16	43
SUM	159	5			61	20	184
SUM BRA	164						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje (opprinnelig del)	Entré/gang, Vaskerom, Bad/wc/vaskerom, Kjøkken, Stue m/trapp	Sportsbod	
2. etasje (opprinnelig del)	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
1. etasje (tilbygd del)	Entré, Trapperom, Kjøkken, Stue, Bad/wc/vaskerom		
2. etasje (tilbygd del)	Trapperom/gangrom, Soverom		

Kommentar

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet. TBA areal på takoverbygd veranda er ca. 13m² som er lik gulvarealet på verandaen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene av opprinnelig del stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men gang mellom opprinnelig og tilbygd del er også innredet som vaskerom i dag. Dør mellom opprinnelig del og tilbygd del er i dag plombert med plate.

Tegningene av tilbygd del har i dag avvik iht. dagens bruk med:
- Stue i 1. etasje er på tegningen beskrevet som soverom.
- Noen av vinduene beskrevet på tegningen mangler i dag.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utvendig vedlikehold med bla. maling og utskifting av vindskier i 2022 av JK Vedlikehold Kvesetmoen. Fornyet kjøkkeninnredningen i 2024 av Proform Kjøkkenfornyng AS. Arbeid på badrom i 2024 i tilbygd del av rørlegger Aarstad og Sønner AS. Arbeid på badrom i 2024 i tilbygd del av M-Tett AS (utbedring av fuktskade/rehabilitering av badromsgulvet). Diverse arbeid på elektrisk anlegg og dokumentasjon i form av Samsvarserklæring er fremvist (ligger i boligmappe).

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjøkken og stue i 1. etasje i tilbygd del tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet). Det er avvik på vinduer iht. tegningen. Trapperom/gangrom i 2. etasje i tilbygd del tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet). 2 soverom i opprinnelig del tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet), men soverommene er godkjent iht. dagens bruk iht. tegningen.

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	159	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Bente Synøve Sørhus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	614		0	776.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stjernestien 7 A

Hjemmelshaver
Bente Synøve Sørhus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ca. 1km. utenfor Aursmoen/handelssentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn. Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 776,7m². Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Opprinnelig del har adkomst fra Stjernestien og tilbygd del har adkomst fra Månesvingen. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.01.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eier	21.01.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.01.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	07.01.2025	Matrikelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger opprinnelig.	03.04.2003		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger tilbygg	10.09.2009		Gjennomgått		Nei
Boligmappa.no		Dokumenter i forbindelse med oppussing.	Gjennomgått		Nei
Rapport fra arbeid på utbedring av lekkasje ved takgjennomføring/lufteha	10.02.2025	tt til avløpsplanlegget	Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 over overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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](#)

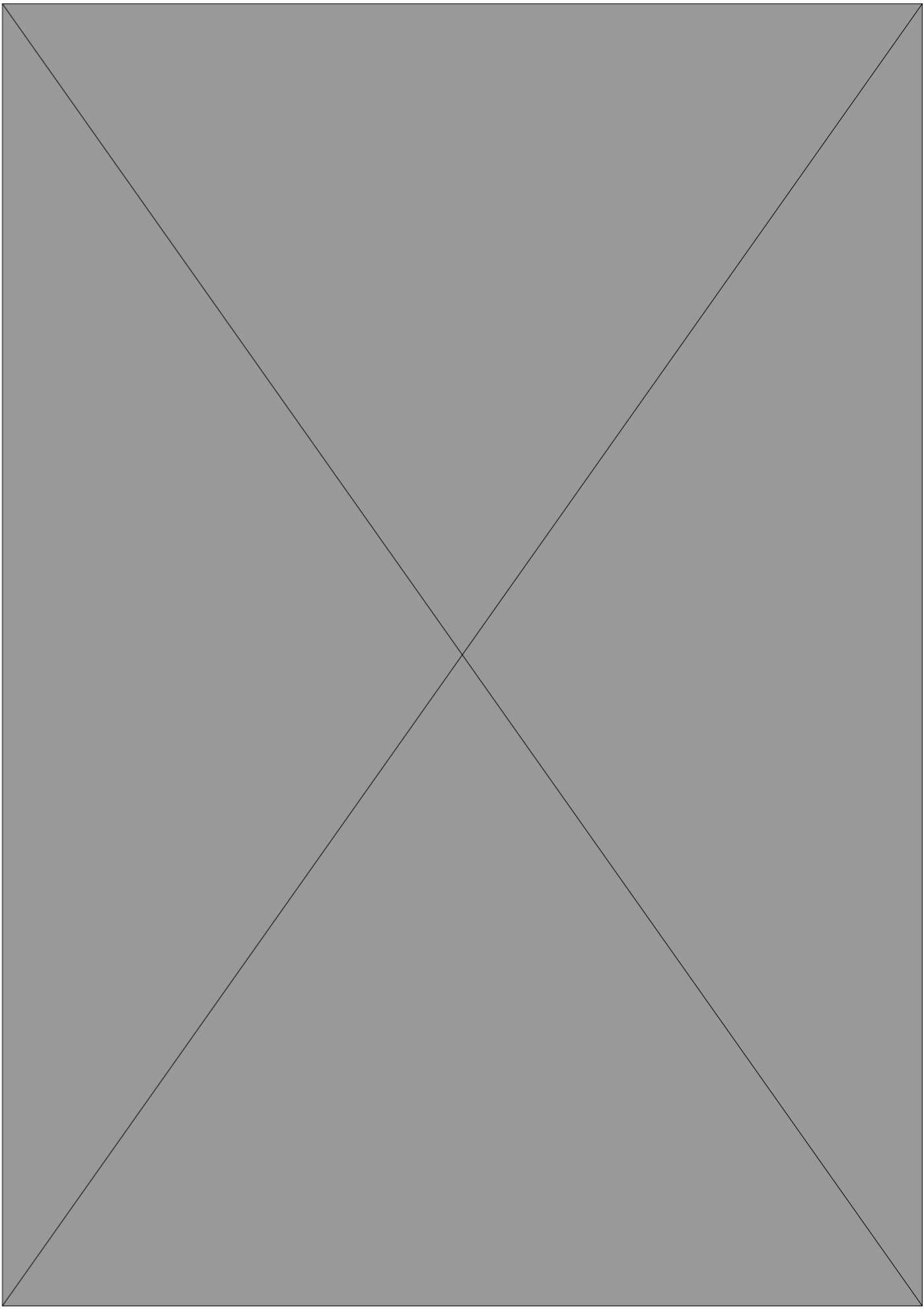
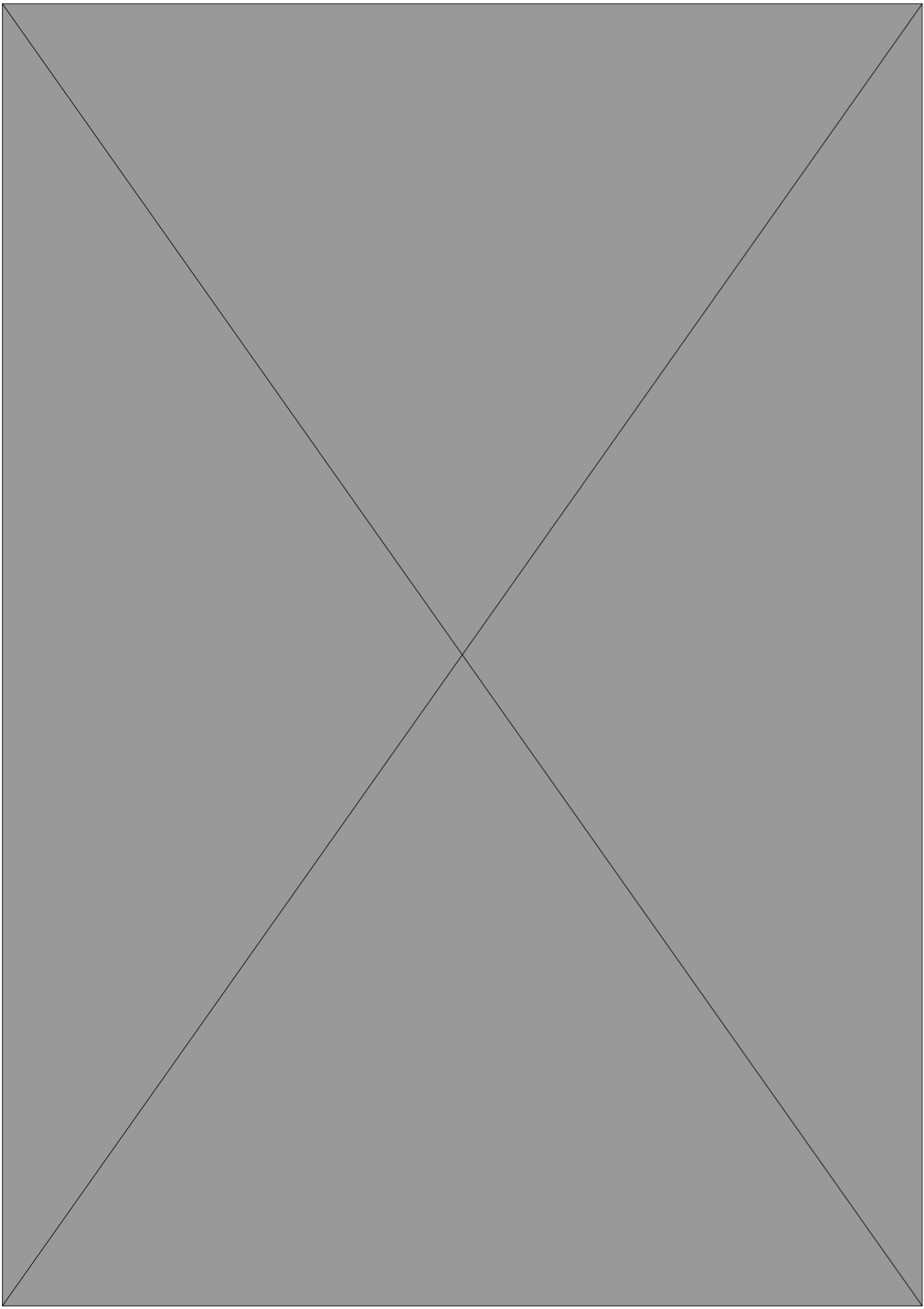
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

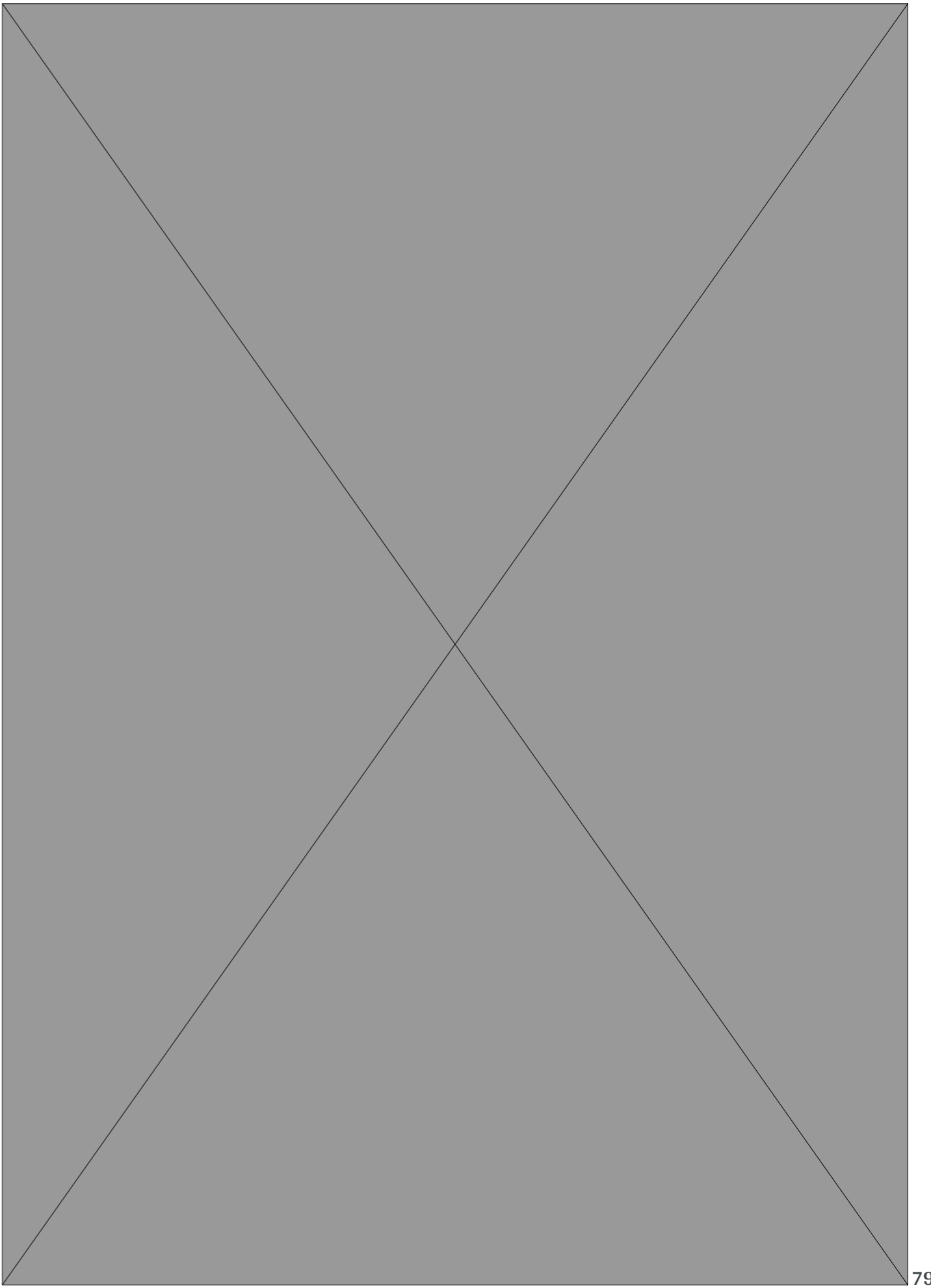
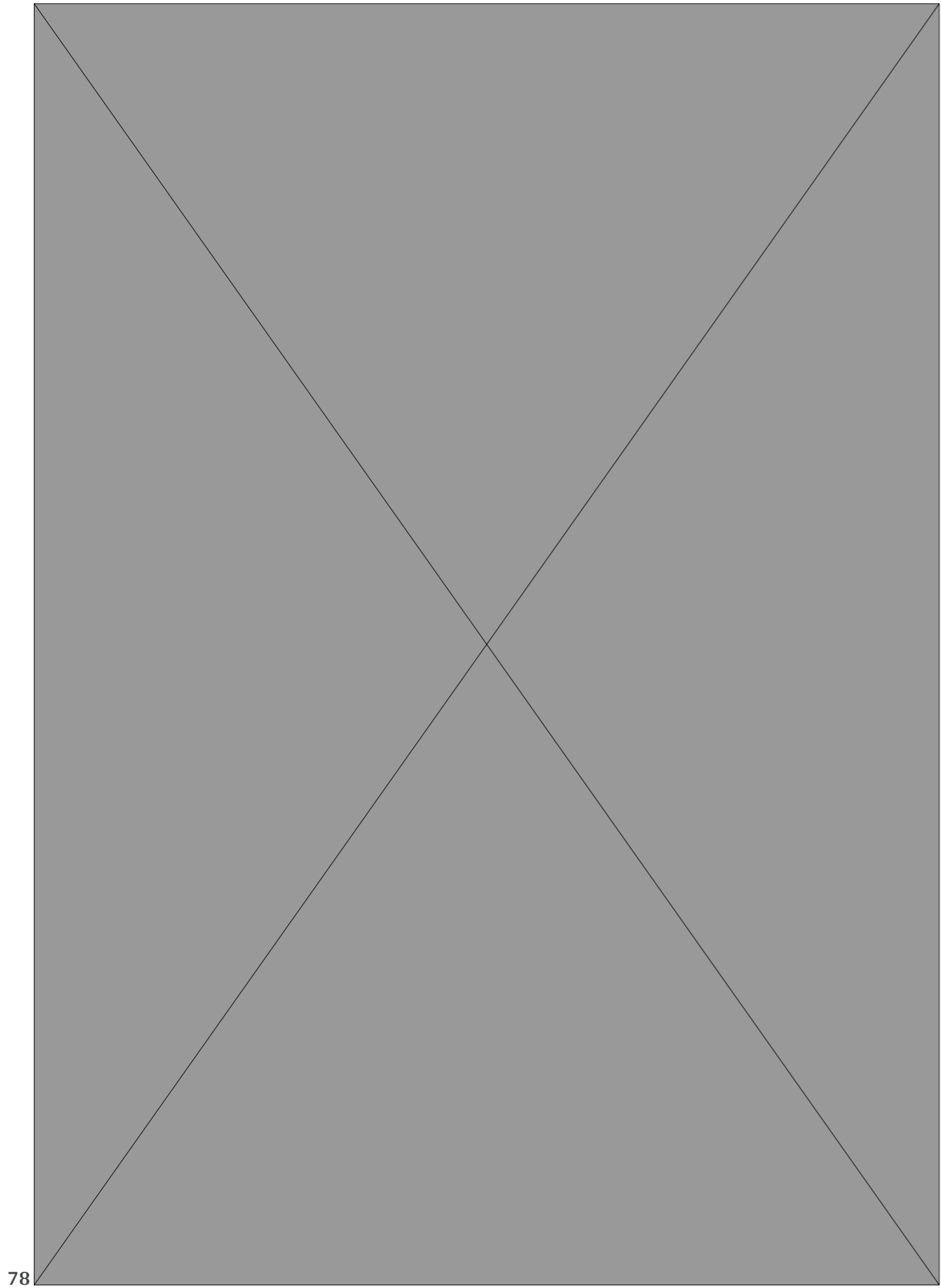
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

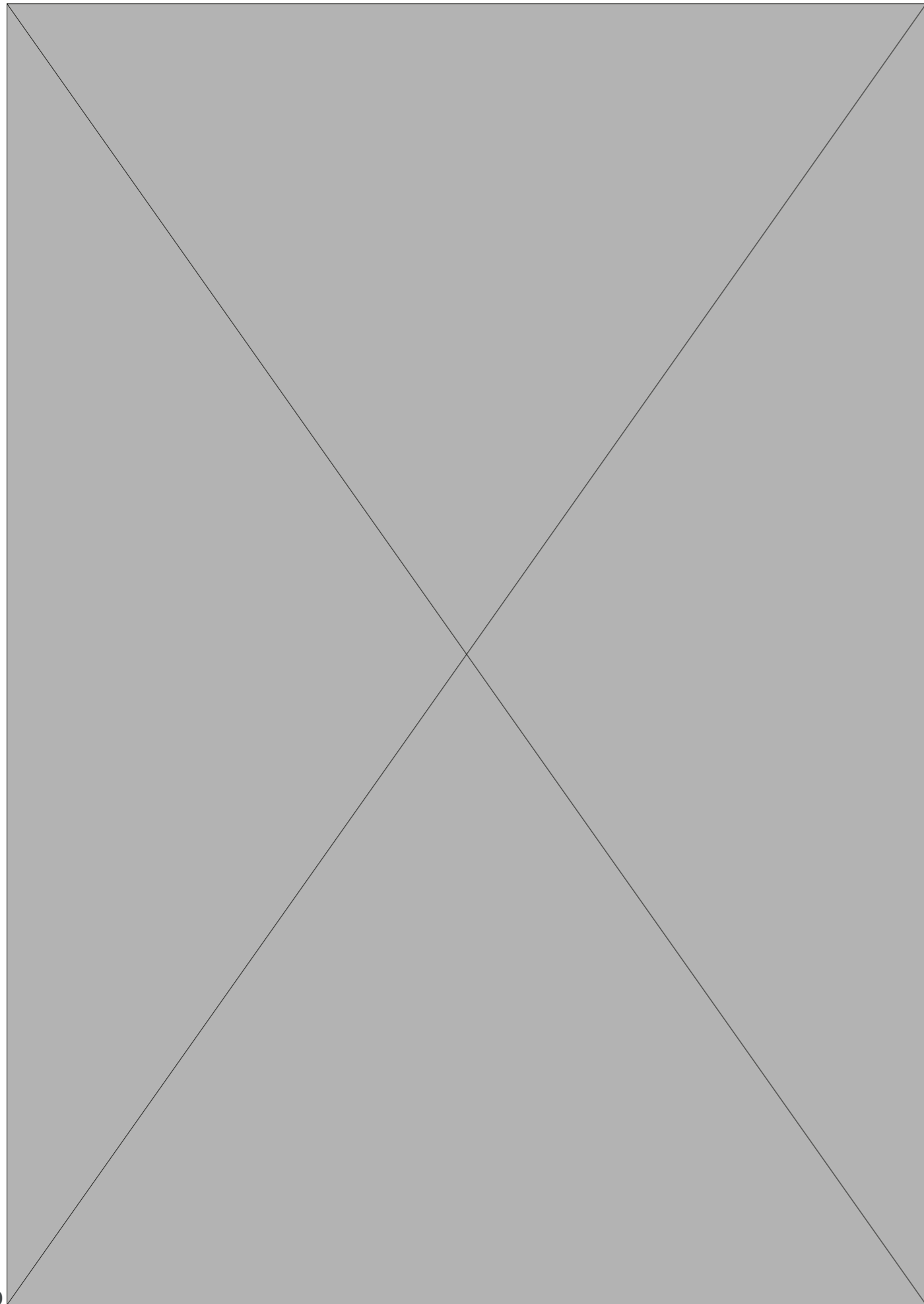
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZT1516>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

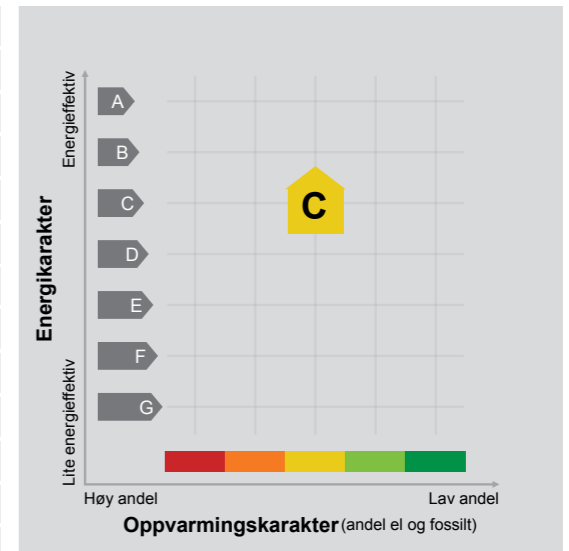
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon







Adresse	Stjernerstien 7A
Postnummer	1930
Sted	AURSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	614
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23181800
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-66264
Dato	13.01.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 11 672 kWh pr. år

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

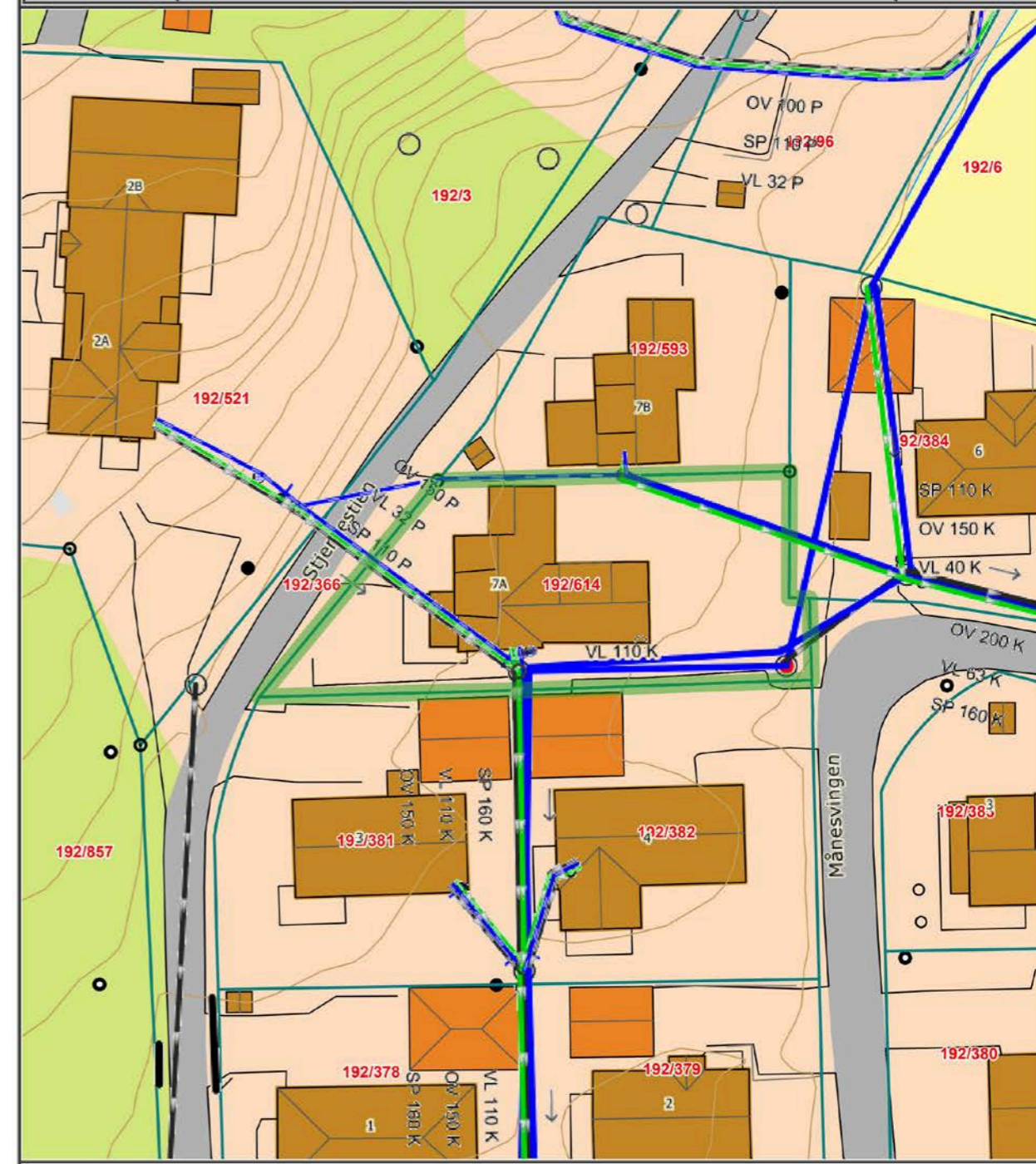
11 672 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 192	Bnr: 614	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Stjernestien 7A, 1930 AURSKOG					
Hj.haver/Fester: SØR Hus BENTE SYNØVE, Stjernestien 7A, 1930 AURSKOG					Målestokk 1:1000	
Dato: 14/1-2025 Sign:						
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE						



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: 192	Bnr: 614	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Stjernestien 7A, 1930 AURSKOG					
Hj.haver/Fester: SØR Hus BENTE SYNØVE, Stjernestien 7A, 1930 AURSKOG					Målestokk 1:500	
Dato: 14/1-2025 Sign:						
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE						



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.



Aurskog-Høland kommune

Teknisk Drift

Bakke AS
Runden 11

1930 AURSKOG

Vår ref.: MB/005589/04 Arkivnr.: GA 192/593 Deres ref.: Dato: 10.06.2004

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt 22.09.03.

Gjelder: Nybygg enebolig.

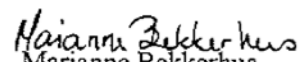
Byggested: Stjernestien 7A, gnr.192 bnr.614, (tidligere 192/593)

Tiltakshaver: Bakke AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen


Marianne Bekkerhus
saksbehandler

Kopi:

Harald Christian Tønsberg AS, Fjeld, 1930 AURSKOG

Håkon Frostad, Postboks 137, 2051 JESSHEIM

Jørn Tore Bakke, Vestbyvegen 21, 1920 SØRUMSAND

Sørumsand Rør AS, Sørumsandv 89, 1920 SØRUMSAND

Adresse	Telefon	Telefax	E-post	Foretaksnr
Rådhusveien 3 1940 BJØRKELANGEN	63 85 25 00	63 85 25 12	postmottak@aurskog-holand.kommune.no	00948164256



Aurskog-Høland kommune
Forvaltning

den romslige kommunen

Ingeniør Bjørn Erik Hvidsten
Damtjernstien 3
1960 LØKEN

Saksbehandler: Marianne Bekkerhus Vår dato: 08.08.2017 Deres dato: Vår ref: 17/02391-2 Deres ref:

192/614 Ferdigattest Stjernestien 7A

Rammetillatelse er gitt 19.10.2009.

Igangsettingstillatelse er gitt 07.01.2010.

Gjelder: Tilbygg til enebolig

Gnr/bnr: 192/614

Byggested: Stjernestien 7A, 1930 Aurskog

Plangrunnlag: Reguleringsplan-Haugerud II

Ansvarlig søker: Ingeniør Bjørn Erik Hvidsten

Tiltakshaver: Toril Og Alf Roger Karlsen

Søknad om ferdigattest og kontrollerklæringer er mottatt 04.06.2017. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Med hilsen
for Aurskog-Høland kommune
Forvaltning

Kjetil Hauger
leder

Marianne Bekkerhus
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift

Vedlegg:
Klageskriv

Liste over kopimottakere:

Jon Einar Stamsaas Holum, Eikebergveien 262, 1930 AURSKOG

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

Nabolagsprofil

Stjernestien 7A - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Aurskog kirke Linje 470, 470E	4 min	0.3 km
Blaker stasjon Linje R14	16 min	14.2 km
Oslo Gardermoen	49 min	

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 664 elever, 40 klasser	22 min	1.6 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	10 min	9.7 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	12 min	10.8 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Extra Aurskog	16 min
-----------------------------	--------

«Hyggelige folk. Liten trafikk og trygt for barn.»



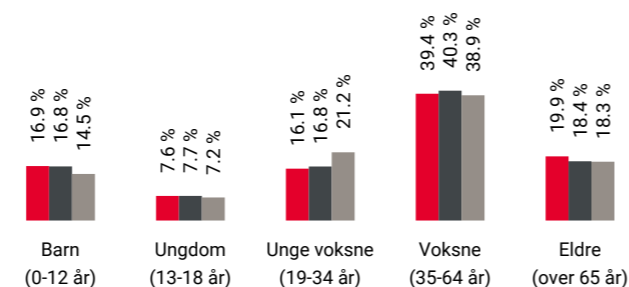
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aursmoen	2 953	1 326
Aursmoen	3 766	1 679
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Aursmoen barnehage (1-5 år) 66 barn	13 min	1 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	18 min	1.3 km
Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år) 57 barn	21 min	1.4 km

Dagligvare

Kiwi Aurskog	15 min
Coop Extra Aurskog Post i butikk	16 min 1.2 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

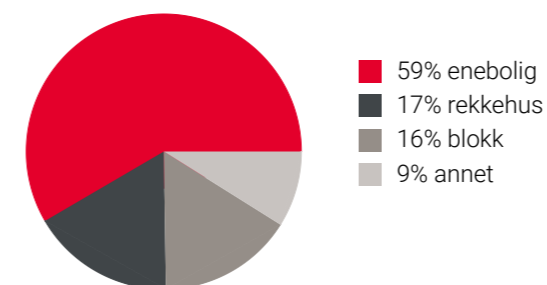
Gateparkering
Lett 93/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Sport

Haugerudfeltet - ballflate (MKN) Ballspill	3 min	0.2 km
Aursmoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	16 min	1.2 km
Aura Trening og Helse	4 min	
MOVA Bjørkelangen	9 min	

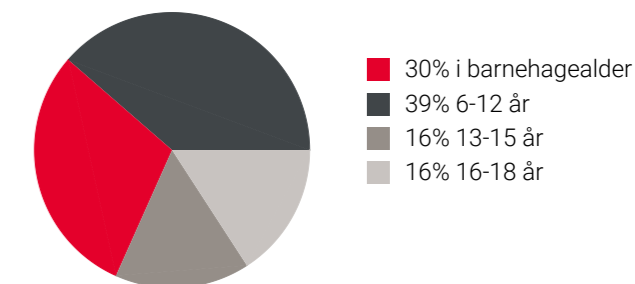
Boligmasse



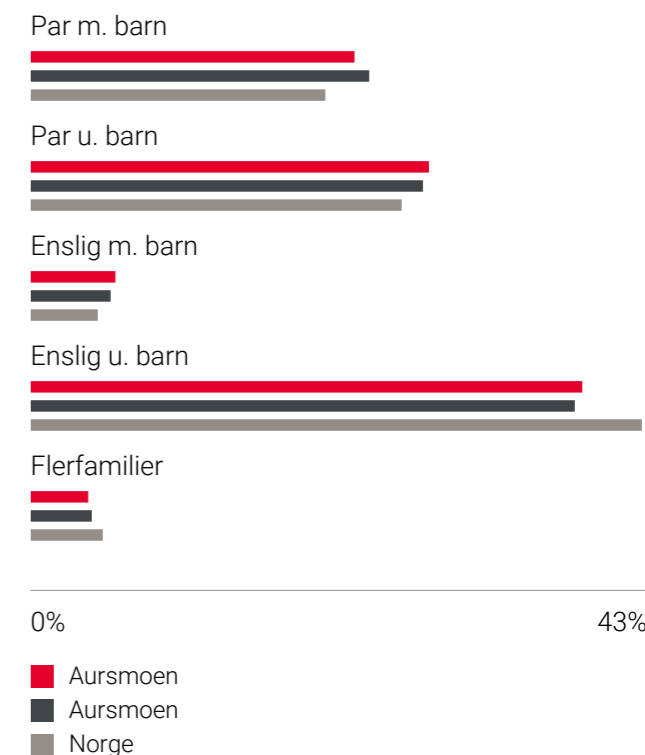
Varer/Tjenester

Aurskog Senter	15 min
Aurskog apotek	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

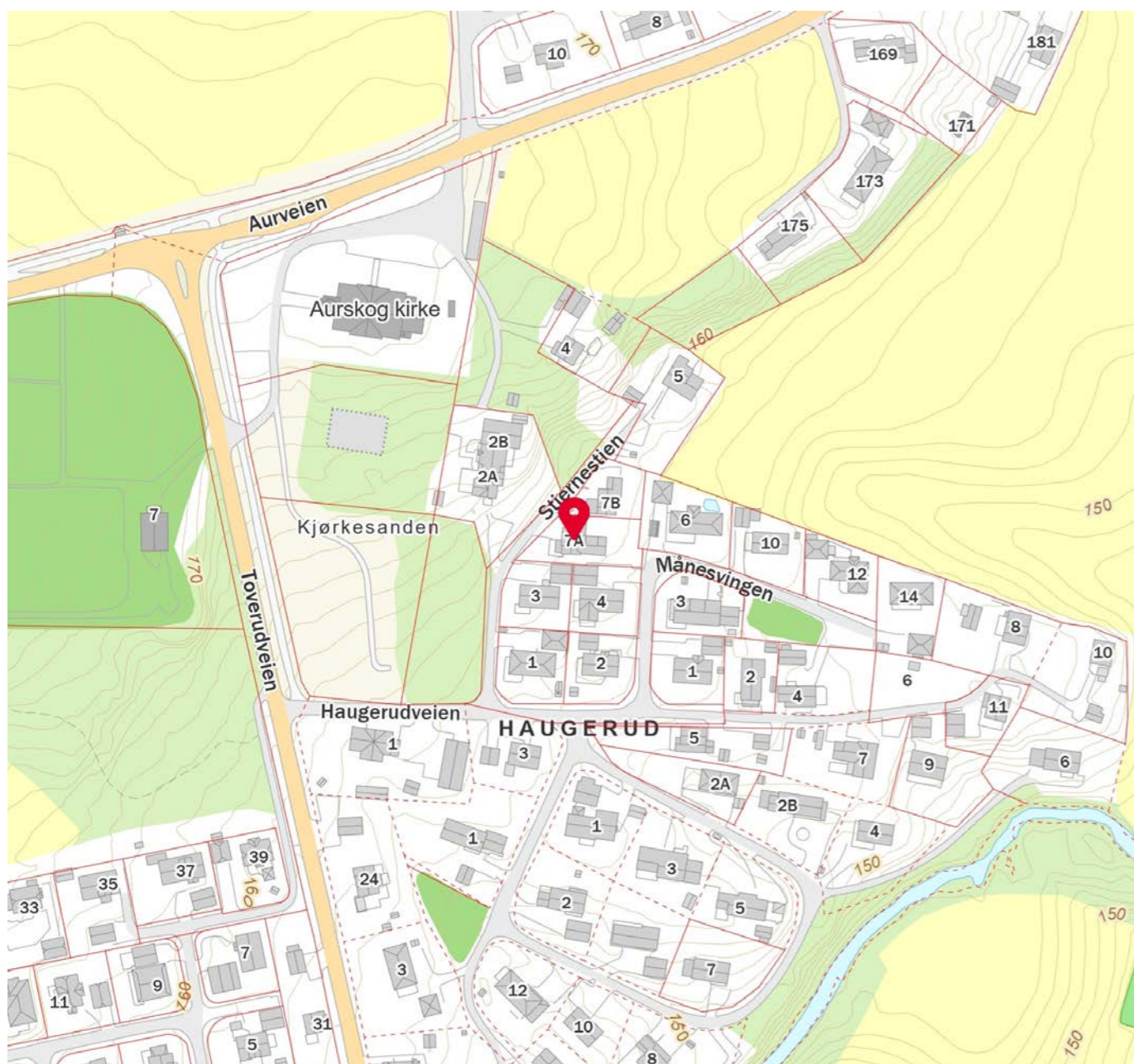
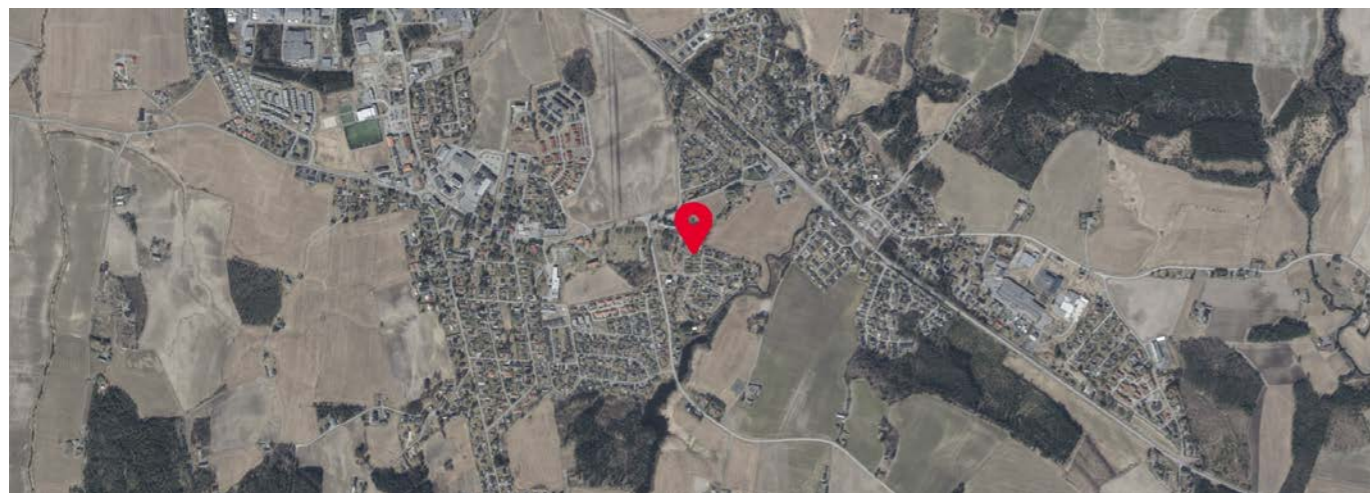


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Aurskog SPAREBANK



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

Hos Ola, Therese, Kristine, Eva, Trine, Per Kristian og Ketil får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

Vi samarbeider tett med Aktiv Aurskog og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for en hyggelig prat i Aurskog Senter.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 4 900/5 100/5 800 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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Stjernestien 7a
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Gisle Spidsberg

Oppdragsnummer:

Telefon: 902 95 555
E-post: gisle.spidsberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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