

aktiv.



Stubberudveien 5, 1930 AURSKOG

Vakker tømmervilla fra 2008 med god standard, utleiedel, anneks og dobbelgarasje. 3,4 mål tomt i landlige omgivelser.



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 490 000,-
Omkostn.: Kr 213 490,-
Total ink omk.: Kr 8 703 490,-
Selger: John Remi Jansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 152/295 kvm
Tomtstr.: 3455.5 m²
Soverom: 0
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 608
Oppdragsnr.: 1107240203

Ditt nye hjem!

Stubberudveien 5 er en vakker og unik tømmervilla fra 2008, over to plan med god standard. Tomten er på drøye 3,4 mål med fin utsikt til landlige omgivelser, og i gangavstand til sentrum. I tillegg til boligen, er det oppført en dobbelgarasje i loft med stor bod, og et frittstående anneks fra 2011. Byggene har torvtak og boligen ligger omkranset av en solfylt terrasse på ca. 110 kvm.

I sydenden har boligen en utleiedel med egen inngang, stue, spisestue, bad, soverom og kjøkken, samt egen terrasse på ca. 34 kvm. Hoveddelen består av en lun og luftig stue med peisovn og takhøyde til 3,48 meter, et flott spisekjøkken med innredning i heltre og integrerte hvitevarer, samt to pene bad og to soverom med utgang til hver sin veranda. Det ene badet har boblebad og det andre har dusjkabinett.



Innhold

Velkommen2
Plantegning38
Om eiendommen40
Tilstandsrapport52
Egenerklæring83
Energiattest88
Kart94
Ferdigattest95
Byggetegninger96
Nabolagsprofil..... 102
Forbrukerinformasjon 112
Budskjema 113



VELKOMMEN TIL STUBBERUDVEIEN 5!

En unik og flott tømmervilla med lun sjarm og moderne standard. Boligen har et nasjonalromantisk preg og gir umiddelbart et solid inntrykk.

Inngangspartiet har et kraftig overbygg med dreide stolper og ytterdør med dekorglass. På innsiden ligger en pent utformet entré med gulv i slitesterk klikkvinyll, nakne laftevegger, samt himling med panel og kraftige bjelker. Det er plass til enkelte garderobeløsninger i entreen, og en dør fører inn til teknisk rom/bod.

Entreen har en flytende overgang til trappegang med samme overflater, kombinert med en moderne trapp som har åpne, trehvite trinn, hvite vanger og rekkverk med stålspiler. Gangen har god plass til garderobeskap eller lignende løsninger. Trappegangen ligger dels åpen mot stuen og har inngang inn til et stort bad/vaskerom, og hele etasjen har gulvvarme.



Hovedetasjen





Kjøkkenen er stort og flott med gode vindusflater på to sider og plass til et stort spisebord i midten av rommet.

Kjøkkeninnredningen er plassert i en romslig L-form, og det er slitesterk klikkvinyl på gulvet og downlights i taket.

Veggene er i laftet tømmer, taket har kraftige bjelker med panel mellom, og det er dels åpen løsning mot gang og stue.



Innredningen har pene rammefronter i heltre og benkeplate i lys laminat – begge deler en god match til overflatene i rommet. I tillegg er det montert flere høyskap med frostede vitrinedører langs endeveggen, rett ved den brede døråpningen mot stuen. Benkeplaten har nedfelt stikk, og det er belysning i vitrineskapene.

En dobbel vaskekuem er nedfelt i benkeplaten under vinduene, og kokesonen med keramisk platetopp og en ventilator i børstet stål er plassert i hjørnet. Stekeovn, mikrobølgeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og dobbelt kjøleskap er også integrert.



Stuen er et fantastisk, luftig rom med mønet himling, takhøyde opp til 3,48 meter og samtidig en lun atmosfære. Stuen får dagslys fra sprossevinduer på to langsider, en terrassedør langs siden og en tofløyet terrassedør i endeveggen. Terrassen på utsiden strekker seg langs fasaden og har sol fra tidlig til sent.

Stuen har nakne tømmervegger, panelhimling med kraftige åser, og gulv i enstavs parkett med underliggende gulvvarme. Det hele er vakkert utformet og stemningen understrekes av en peisovn med stort flammebilde. Det er montert spotbelysning langs mønet og rommet har god plass til flere møbler.



Hoveddelen har to unike og pene bad, ett i hver etasje. Badet i første etasje er stort og velinnredet med grå fliser på gulv, gulvvarme, tømmervegger, stort sprossevindu, samt paneltak med downlights og kraftige bjelker. Innerste delen av rommet har parkettmønstret gulv som ligger et nivå høyere, og her er det plassert et hjørneboblebad.

Den øvrige innredningen består av et toalett, et brunt servantskap med glassdetaljer, lys steinplate og underlimt servant, samt et matchende høyskap og speil med belysning.

Rommet er klargjort med vannrør for installering av dusjkabinett og har opplegg for vaskemaskin.



Loftsetasjen



Boligens soverom og bad nr 2 er lagt til loftsetasjen.

Hoveddelen har to soverom i andre etasje, begge med enstavs parkettgulv, tømmervegger og luftig, mønet panelhimling med massive åser.

Vegger og tak i det minste rommet er hvitlasert og gir et lysere inntrykk, og det største er innredet med garderobeskap.

Rommet har utgang til en østvendt veranda mot gårdsplassen.



Hovedsoverommet er stort og romslig med god plass til ulike garderobeløsninger. Rommet har utgang til en vestvendt veranda med vidt utsyn

Det er ellers et teknisk rom i tilknytning til entreen nede og god plass til lagring i anneks og garasjebod.



Badet i andre etasje er holdt i samme stil som badet nede, med grå gulvfliser, gulvvarme og tømmervegger, men her er det skrå himling med panel og synlige åser, og innredning med dusjkabinett.

Rommet har også et toalett med trelokk, en pen servantinnredning lik den i første etasje, speil med belysning, to høyskap med vitrinedører og et høyskap med glatte, brune dører.



Utleiedel



Utleiedelen består av stue, spisestue, kjøkken, bad og soverom - alle pent utført. Utleiedelen har adkomst via et inntrukket inngangsparti mot øst, og fra spisestuen er det skyvedør ut til sydvestvendt del av terrassen som utgjør ca 34 kvm.

Per i dag er det ikke åpning mellom hoveddel og utleiedel. Selger har vært i dialog med kommunen, og adkomst mellom enhetene vil opprettes før ny eier overtar slik at utleiedelen blir godkjent. Nåværende leietakers kontrakt løper fra 29.03.2024 til 29.03.2025 (12 måneder iht. husleieloven), og med tre måneders oppsigelse.

I etterkant av utfylt egenerklæring og avholdt tilstandsrapport har det oppstått lekkasje på tak i spisestue i utleiedelen. Selger har meldt skaden til sitt forsikringsselskap.. Skaden vil bli utbedret før overlevering til ny eier, enten som forsikringssak eller selger selv utfører arbeidet.

Entreen har ytterdør med dekorglass, fliser på gulv, tømmervegger og panelhimling med bjelker og downlights.

Det er gulvvarme i hele etasjen og takhøyden strekker seg opp til 3,17 meter under mønet i stuen. Her er det vinduer på to sider, nakne tømmervegger og paneltak med tykke åser. Spisestuen ligger i direkte tilknytning, og har tak i hvitmalt panel, kombinert med hvitmalt tømmervegger.

Både stuen og spisestuen har enstavs parkettgulv og god plass til møbler.





Kjøkkenet ligger tilbaketrukket i egen sone, med adkomst fra gangen. Innredningen er plassert langs én side med rammefronter i heltre, benkeplate i grå laminat med nedfelt vaskekum og god benkebelysning. Det er kullfilterventilator over komfyrplassen, opplegg for oppvaskmaskin i benken og downlights i taket.

Soverommet ligger vegg-i-vegg med badet, og er innredet med garderobeskap. Takhøyden er flott under mønet himling og det er enstavs parkett på gulvet. Veggene er i laftet tømmer og det er tykke åser under himlingen.

Badet er pent utført med laftevegger, grå gulvfliser, gulvvarme og panelhimling med tykke bjelker. Rommet får dagslys fra et sprossevindu og har downlights i taket. Innredningen består av et toalett med trelokk, et brunt servantskap med glassdetaljer, matchende høyskap, speil med belysning og et praktisk dusjkabinett med spafunksjon. Det er også opplegg for vaskemaskin i badet.



Uteområdene



Eiendommen er på 3 455,5 kvm og ligger idyllisk plassert med landlig utsyn til åker, eng og skog, og samtidig i gangavstand fra sentrum. Tømmervillaen fra 2008 har en unik og vakker utforming, som passer utmerket til omgivelsene, med sine mørke tømmervegger og flotte torvtak.

Bygget fremstår svært solid, preget av kraftige åser og dreide stolper, kombinert med hvitmalt staffasje rundt vinduer og dører. Tomten er opparbeidet med gode plenarealer, noe hekk, prydbusker og en stor, gruset gårdsplass som er kantet med trestokker.

Nesten hele eneboligen er omkranset av en støpt markterrasse på ca. 110 kvm, vendt mot nord, øst, vest og delvis langs sydveggen. I tillegg er det ca. 34 kvm terrasse mot sydvest som har utgang fra spisestuen i utleiedelen. Den store terrassen har plass til møblering i flere soner og danner hoveddelens inngangsparti mot øst, som er overbygd av en veranda i etasjen over.

Verandaen er ca. 7 kvm, og har adkomst fra det minste soverommet oppe. En tilsvarende veranda er bygd mot vest, med utgang fra det største soverommet.

Verandanene har dekke av tre, grovt rekkverk i tre og overbygg av takutstikk. Den vestvendte gir også et skjermende overbygg til den mest solfylte delen av markterrassen.





Det er parkering i dobbelgarasje med innlagt strøm og elektrisk port i metall. Garasjen utgjør ca. 38 kvm av bygget og har i tillegg bodareal på ca. 23 kvm med adkomst fra baksiden.

Det er god plass til flere biler på den store gårdsplassen.



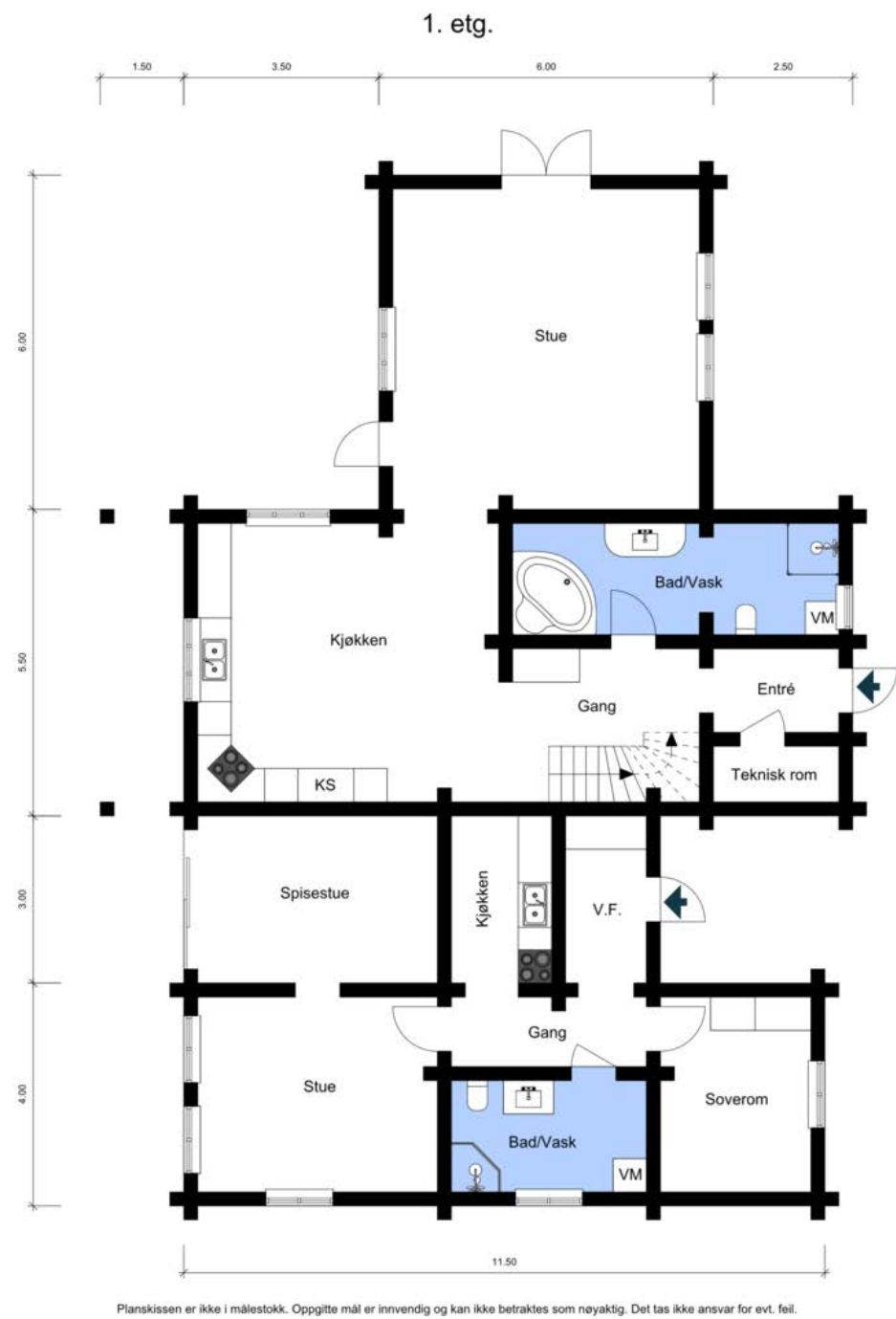
I bakkant sees annekset på 14 kvm som ble bygget i 2011.

Annekset er innredet og har innlagt strøm.



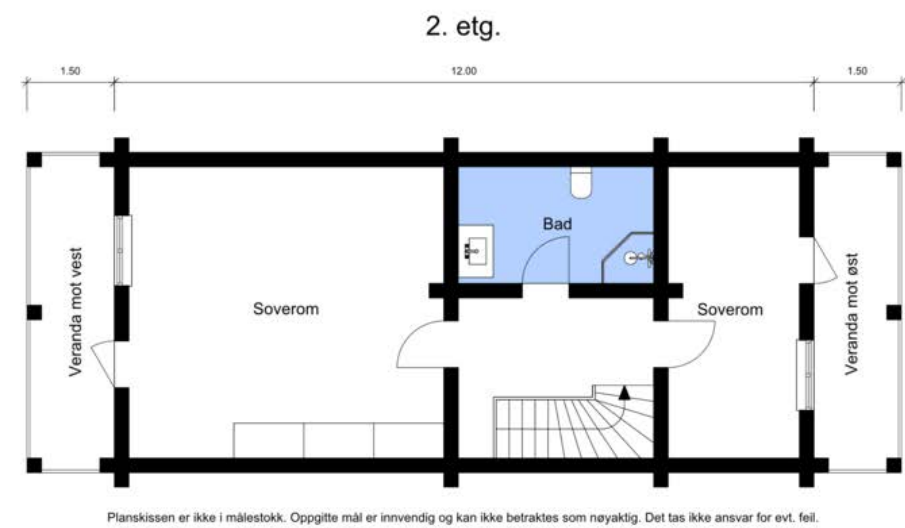
Plantegning

1. etasje



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

2. etasje



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 152 m²
BRA - e: 143 m²
BRA totalt: 295 m²
TBA: 158 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 93 m²
Entré, teknisk rom, gang, bad, kjøkken, stue.

Utleiedel
BRA-e: 68 m²
Entré, gang, soverom, bad, kjøkken, stue, spisestue.

2. etasje
BRA-i: 59 m²
Gang, soverom, soverom 2, bad.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
144 m²

2. etasje
14 m²

Garasje med bod

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 61 m²
Garasje, bod.

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 14 m²
Allrom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3455.5 m². På mottatt situasjonskart ser det ut til at garasjen til nabo med innkjøring fra Falletveien ligger på tomtegrense til Stubberudveien 5.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et landlig og barnevennlig boligområde på Aurskog i Aurskog-Høland kommune. Nærområdet kan by på vakker natur med en rekke merkede turstier, samt sykkelterreng og fine skiløyper. Legg gjerne turen til Mangenskogen, rundt Tævsjøen eller til populære Killingmo gård.

På Aursmoen er ny og moderne barne- og ungdomsskolen under oppføring. Ved byggene er det idrettshall med to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype. Aurskog/Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag som tilbyr en rekke idretter og aktiviteter.

Aurskog har også et flott 18 hulls golfanlegg med 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.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000, Coop Extra og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud

ligger Aurskog Senter i nærheten, med et fint utvalg butikker, kafé, bank, apotek og frisør. Det er eget helsesenter i andre etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut.

Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde med buss eller bil og byr på shoppingsenter og bymessige fasiliteter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eneboligen er det kort vei til Aursmoen barne- og ungdomsskole, og det er flere barnehager i nærområdet. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Aursmoen, som ligger ca. 15 min unna. Med bil tar det ca. 14 min til Bjørkelangen, 22 min til Fetsund, 29 min til Lillestrøm, 32 min til Strømmen og 48 min til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Daniel Østbye

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningens tak er konstruert i sadelform. Det er dekket med taktorv. Takåsene er av solide tømmerstokker, og gir strukturell styrke til taket. Det er åpen himling i det meste av bygget. Takrenner og nedløp er av metall. Veggene har laftet tømmerkonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Inngangsdører av treverk med glassfelt. Terrassedør med adkomst fra stue mot nord og vest er av treverk med glassfelt. Verandadører i andre etasje er av treverk med glassfelt. Terrassedør fra spisestue i leilighet er en skyvedør av treverk med glassfelt. Utgang fra stue hoveddel til en 180 graders terrasse mot nord, øst og vest på omtrent 110 kvadratmeter. Terrassen er av støpt betong. Utgang fra spisestue i leiligheten til en syd/vestvendt terrasse på omtrent 34 kvadratmeter. Terrassen er av støpt betong. Utgang fra begge soverommene i 2. et. til øst og vestvendte verandaer på omtrent 7 kvadratmeter hver seg. Verandaene er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. en meter og 91 centimeter. Verandaene er overbygde.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 27.09.2024 og avholdt av Daniel Østbye for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Fra byggeår 2008: Arbeider ble utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Fra byggeår 2008: Badene/våtrommene har åpne tømmervegger behandlet med panellakk. Gulv i 1.etg har påsmurt fuktsperre før flislegging,

mens gulv på badet 2.etg har smøremembran med oppkant. Det er installert dusjkabinett med tette vegger/dører på 2 bad.
2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. For omlag 10 år siden ble det satt opp en isolert vinterhage. Her er det ved 2 anledninger vært en mindre lekkasje i tak som har gitt en synlig skade i parketten. Skyldes trolig overrenning fra membran på tak med lite fall da mye løv/kvist hadde stengt adkomsten for avrenning på taket og ned i takrenne/nedløp. Det er siste 4-5 år ikke vært tegn til videre lekkasje. Ny huseier anbefales å følge med på avrenning jevnlig, alternativt utbedre takløsning.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Det er enkelte setningssprekker i Lecamur på garasjen.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Det var maurinntrengning i 2023 (sukkermaur). I og med det er åpne tømmervegger fant man enkelt klekkestedet som ble behandlet og tett. Ingen problemer i 2024.

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. Samme firma ble benyttet i byggeår som til senere vedlikehold/tilsyn. Aurskog Elektriske Installasjon AS.
11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet,

hybel eller tilsvarende? Ja. Det er hybel i tilknytning til boligen med separat inngang.
17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Godkjent ihht byggesøknad innsendt i 2007.

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

For at eiendommene i områdene skulle bli utbygd var man avhengig av ett privat opplegg for avløp på østsiden av veien, disse er tilknyttet privat pumpeanlegg (3 boliger). Stubberudveien 5 har selvfall til kommunalt nett og er ikke tilknyttet pumpeanlegget som sådan men det ble gjort en muntlig avtale om at man var med på investeringskostnaden og senere vedlikehold av pumpeanlegget da dette var en forutsetning for utbygging på tomtene. Det foreligger ingen skriftlig avtale. Videre er Stubberudveien (og Falletveien) privat. Det er ingen veilag men man er med på vedlikehold ved behov, gårdeier som bor innerst i Stubberudveien har brøytet snø, og fakturert beboere i veien 750,-/år (2023/2024) for dette. Det foreligger en tinglyst rettighet på en nedgravd strømkabel over eiendommen opp mot østlig grense (Stubberudveien 1) som gjelder for Falletveien 10.

Boligen og garasjen er oppført i 8" tømmer som ikke er kledd verken utvendig eller innvendig.

Innhold
Kort fortalt
- Unik tømmervilla over to plan
- Oppført i 2008 med god standard
- Torvtak, dreide stolper og hvit staffasje

- Landlig tomt på 3 455,5 kvm
- Hage med plen og noe hekk
- Stor, gruset gårds plass mot øst
- Gode solforhold og idyllisk utsyn
- Gangavstand til sentrum
- Stor dobbelgarasje med utebod
- Anneks på 14 kvm, bygd i 2011
- Innredet og med innlagt strøm
- Utleiedel på 68 kvm i 1. etasje
- Kan enkelt integreres i hoveddel
- Egen inngang og fine rom
- Hoveddel med overbygd inngang
- Flott terrasse på ca. 110 kvm
- To verandaer på ca. 7 kvm hver
- Innbydende entré og trappegang
- Luftig stue med flott takhøyde
- Ekstra hygge fra moderne peisovn
- Romslig kjøkken med spise plass
- Integrerte hvitevarer og pen innredning
- To stilige bad, det ene med boblebad
- Opplegg for vaskemaskin nede
- To soverom med utgang til veranda
- Gulvvarme i hele første etasje
- Mulighet for gode leieinntekter

Planløsning
1. etasje, hoveddel: Entré, gang, stue, kjøkken, bad og teknisk rom.
2. etasje: Gang, bad og 2 soverom.
1. etasje, utleiedel: Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, bad og soverom.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking tilbygg
Taktekkingen er av pvc-duk, det er besikket fra veranda. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er registrert skade i underliggende rom, ukjent skadeårsak.

Utvendig > Vindskier
Det er vindskier av treverk. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er påvist råteskader i enkelte vindskier.

Utvendig > Terrasse og balkongdører
Terrassedør med adkomst fra stue mot nord og vest er av treverk med glassfelt. Verandadører i andre etasje er av treverk med glassfelt. Terrassedør fra spisestue i leilighet er en skyvedør av treverk med glassfelt. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det mangler underbeslag for flere dører i 1. et.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utgang fra stue hoveddel til en 180 graders terrasse mot nord, øst og vest på omtrent 110 kvadratmeter. Terrassen er av støpt betong. Utgang fra spisestue i leiligheten til en syd/vestvendt terrasse på omtrent 34 kvadratmeter. Terrassen er av støpt betong. Utgang fra begge soverommene i 2. et. til øst og vestvendte verandaer på omtrent 7 kvadratmeter hver seg. Verandaene er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. en meter og 91 centimeter. Verandaene er overbygde. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er for lavt iht. dagens krav. Rekkverkshøyden oppfyller de krav som var gjeldene da byggesøknaden ble innvilget.

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.

Innvendig > Innvendige trapper
Boligen har malt tretrapp. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen er også noe bratt, men fungerer som tiltengt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad leilighet > Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Våtrom > 1. Etasje > Bad leilighet > Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er kun lokalt fall på gulvet lokalt rundt sluk, ellers er gulvet flatt. Enkelte fliser med dårlig vedheft mot underlaget (bom).

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er kun lokalt fall på gulvet lokalt rundt sluk, ellers er gulvet flatt. Enkelte fliser med dårlig vedheft mot underlaget (bom).

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er avvik: Gulvet er tilnærmet flatt. Lekkasjevann vil ikke renne direkte til sluk.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken leilighet > Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Sikringsskap med automatbrytere er plassert i teknisk rom. Hovedbryter på 50 A. det er også slavemåler for leilighet i skapet. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2008

Spørsmål til eier
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

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

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

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

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Nei. Samsvarserklæring bør innhentes om mulig, arbeidet er utført av Aurskog elektriske.

Forhold som har fått TG3:
Innvendig > Spisestue leilighet.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er påvist fuktskade i deler av den øverste synlige stokken mot himlingen. Berørt område ca 2 meter. Det er skade på parkett i spisestue, det er usikkert om dette har årsakssammenheng med skade på vegg, men skadestedene ligger tett på hverandre.

Våtrom > 1. Etasje > Bad leilighet > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Dette gjelder for både vegg og gulv.

Våtrom > 1. Etasje > Bad leilighet > Ventilasjon
Vurdering av avvik: Ingen ventilerings utover åpning av vindu.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Dette gjelder for både gulv og vegger. Ved lekkasje eller bruk bruk av fritt vann vil følgeskader oppstå. Sluk under badekar er ikke lett tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
Vurdering av avvik: Ingen ventilerings utover åpning av vindu.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke etablert membran/tettesjikt på veggene, ved lekkasje eller søl med fritt vann vil skader oppstå. Det er vanskelig å se detaljene iht sammenføring mellom membran og sluk.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon
Vurdering av avvik: Rommet har ingen ventilasjon.

TG IU - konstruksjoner som ikke er undersøkt
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Bygningens tak er konstruert i sadelform. Det er dekket med taktorv. Takåsene er av solide tømmerstokker, og gir strukturell styrke til taket. Det er åpen himling i det meste av bygget, og hele takkonstruksjonen er lukket. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Vurdering av avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det ble på befaringen ikke avdekket visuelle tegn på skader i himlingen.

Lovlighet
Enebolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er tilbygget en spisestue i utleiedelen. Entrèn for hoveddelen er utvidet tilsvarende der det før var overbygget inngangsparti.

Garasje med bod
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er satt inn en stor port i stede for to mindre porter.

Anneks
Det foreligger ikke tegninger. Bygget er ikke søknadspliktig.

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

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

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

Diverse
Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Ikke registrert skorsteinsløp eller ildsted på eiendommen. Ingen tilsyn avholdt. Kommentar fra selger: Ildsted og pipe er nå korrekt registrert hos offentlige myndigheter. Følgende opplysninger er mottatt fra Elsikkerhet Norge: Det er ikke utført kontroll. Det foreligger ikke pålegg om utbedring av feil på det elektriske anlegget.

Energi
Oppvarming
Boligen varmes opp elektrisk med gulvvarme i hele første etasje, inkludert utleiedelen, og på badet i andre etasje. I tillegg er det vedfyring i peisovn i stuen i hoveddelen. Varmtvannsbereder er på ca. 300 liter. Ventilasjonen er naturlig med mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator i hoveddelen. Sikringsskap med automatbrytere er plassert i teknisk rom. Det er også egen måler for utleiedelen i skapet.

Energimerke
Oransje D

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 21 252 pr 2024.

Info kommunale avgifter
Ordinært renovasjonsgebyr, abonnementsgebyr vann og avløp, forbruksgebyr vann og avløp.

Eiendomsskatt
Kr 7 220 pr 2024.
Formuesverdi pr 2022
Kr 1 575 068 (primær)
Kr 5 985 257 (sekundær)

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Det må også påregnes kostnader til drift og vedlikehold av privat vei samt drift og vedlikehold av

minirensesanlegg, se selgers egenerklæring og punktet for Vei, vann og avløp i salgsoppgaven.

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 608 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:

3226/192/608:
22.07.2003 - Dokumentnr: 6283 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:106.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1906100 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:608.

01.01.2024 - Dokumentnr: 181326 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:608.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig og garasje datert 16.06.2008.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Selger opplyser følgende:

For at eiendommene i områdene skulle bli utbygd var man avhengig av ett privat opplegg for avløp på østsiden av veien, disse er tilknyttet privat pumpeanlegg (3 boliger). Stubberudveien 5 har selvfall til kommunalt nett og er ikke tilknyttet pumpeanlegget som sådan, men det ble gjort en muntlig avtale om at man var med på investeringskostnaden og senere vedlikehold av pumpeanlegget da dette var en forutsetning for utbygging på tomtene. Det foreligger ingen skriftlig avtale.

Videre er Stubberudveien (og Falletveien) privat. Det er ingen veilag, men man er med på vedlikehold ved behov, gårdeier som bor innerst i Stubberudveien har brøytet snø, og fakturert beboere i veien 750,-/år (2023/2024) for dette.

Regulerings og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

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
8 490 000 Prisantydning

Omkostninger
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
212 250 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

213 490 Omkostninger totalt
228 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
231 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 703 490 Totalpris. inkl. omkostninger
8 718 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
8 721 390 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 218 490

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 fast vederlag tilsvarende kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.500,- og visninger kr 3.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.500,-. Utleggene omfatter sikringsobligasjon, foto og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

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

Salgsoppgavedato
08.10.2024

Tilstandsrapport



Stubberudveien 5, 1930 AURSKOG AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 192, bnr. 608

Sum areal alle bygg: BRA: 295 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 25.09.2024 Rapportdato: 27.09.2024 Oppdragsnr.: 21410-1248 Referansenummer: NA5663
Autorisert foretak: Rambøll Norge AS Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



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.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Daniel Østbye
Uavhengig Takstingeniør
daniel.ostbye@ramboll.no
924 29 101



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 21410-1248

Befaringsdato: 25.09.2024

Side: 4 av 31

54

55

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med utleiedel oppført i 2008. Boligen er av laftet tømmer og er fundamentert på støpt plate på mark. Bygget fremstår som i god stand og har høy standard. Utleiedelen er på 68 kvm. Romslig garasje med plass til to biler og rikelig med lagringsplass. Anneks med innredet allrom. Stor tomt med plenareal og gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i sadelform. Det er dekket med taktorv. Takåsene er av solide tømmerstokker, og gir strukturell styrke til taket. Det er åpen himling i det meste av bygget. Takrenner og nedløp er av metall.

Veggene har laftet tømmerkonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Inngangsdører av treverk med glassfelt. Terrassedør med adkomst fra stue mot nord og vest er av treverk med glassfelt. Verandadører i andre etasje er av treverk med glassfelt. Terrassedør fra spisestue i leilighet er en skyvedør av treverk med glassfelt.

Utgang fra stue hoveddel til en 180 graders terrasse mot nord, øst og vest på omtrent 110 kvadratmeter. Terrassen er av støpt betong.

Utgang fra spisestue i leiligheten til en syd/vestvendt terrasse på omtrent 34 kvadratmeter. Terrassen er av støpt betong.

Utgang fra begge soverommene i 2. et. til øst og vestvendte verandaer på omtrent 7 kvadratmeter hver seg. Verandaene er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. en meter og 91 centimeter. Verandaene er overbygde.

INNVEDIG [Gå til side](#)

1. Etasje
Gulvoverflater av: Klikkvinyl, parkett og malt betong. Gulvvarme i hele etasjen.
Veggoverflater av: Tømmer.
Himlingsoverflater av: Trepanel, synlige ås-stokker og bjelkelag. Det er downlight på kjøkkenet og i gangen.

2. Etasje
Gulvoverflater av: Parkett.
Veggoverflater av: Tømmer.
Himlingsoverflater av: Trepanel, synlige ås-stokker.

Leilighet.
Gulvoverflater av: Parkett og fliser. Gulvvarme i hele leiligheten.
Veggoverflater av: Tømmer.
Himlingsoverflater av: Trepanel, synlige ås-stokker og bjelkelag. Det er downlight i entrè, gang og på kjøkkenet.

Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører, malte og trehvite.

Etasjeskille av: Trebjelkelag, og støpt plate på mark.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 10 mm.
Soverom hoved 2. et. 10 mm.
Leilighet stue 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 348 cm.
Soverom hoved 2. et. 257 cm.
Leilighet stue 317 cm.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme, panelovner og vedfyring.
Boligen har elementpipe, og vedovn i stuen på hoveddel.

VÅTROM [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1. Etasje
Badet har flislagt gulv med varme, vegger av laftet tømmer og en himling med trepanel og downlights. Det inneholder et gulvstående servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med lys er også en del av interiøret.
Boblebadekaret med integrert garnityr er plassert i hjørnet.
Det er lagt opp vannrør for installasjon av dusjkabinett.
Toalettet er gulvmontert.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Bad 2. Etasje
Badet har flislagt gulv med varme, vegger av laftet tømmer og en himling med trepanel. Det inneholder et gulvstående servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med lys er også en del av interiøret.
Dusjkabinett med vegger og dører av glass er plassert i hjørne
Toalettet er gulvmontert.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, det er noen utenpåliggende kobberrør, mens avløpsrørene er laget av plast.

Bad leilighet
Badet har flislagt gulv med varme, vegger av laftet tømmer og en himling med trepanel og downlights. Det inneholder et gulvstående servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med lys, arbeidsbenk og ett høyskap er også en del av interiøret.
Dusjkabinett med vegger å dør av glass er plassert i hjørnet. Kabinettet har spa funksjon.
Toalettet er gulvmontert.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med spiseplass og delvis åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter av heltre og inkluderer benkeskap og overskap i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt dobbel oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Det er stikkontakt på vegg og strømuttak i benkeplate overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, dobbelt kjøleskap, komfyr, microovn og kaffemaskin i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt keramisk platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av solid plast.

Kjøkken leilighet
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter av heltre og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Det er nisje for oppvaskmaskin og komfyr i benk. Ventilatoren er plassert i overskapet over komfyr. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av solid plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Sikringsskap med automatbrytere er plassert i teknisk rom. Hovedbryter på 50 A. Det er også slavemåler for leilighet i skapet.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Dreneringen er fra 2008.
Boligen har støpt plate på mark.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tomt på 3 455,50 m² med flere bygninger. Tomten er opparbeidet med hage, stort plenareal, prydbusker, hekker og div beplantning. Det er gruset vei til garasje og gårdsplass.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er tilbygget en spisestue i utleiedelen. Entrèn for hoveddelen er utvidet tilsvarende der det før var overbygget inngangsparti.

Garasje med bod

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

Det er satt inn en stor port i stede for to mindre porter.

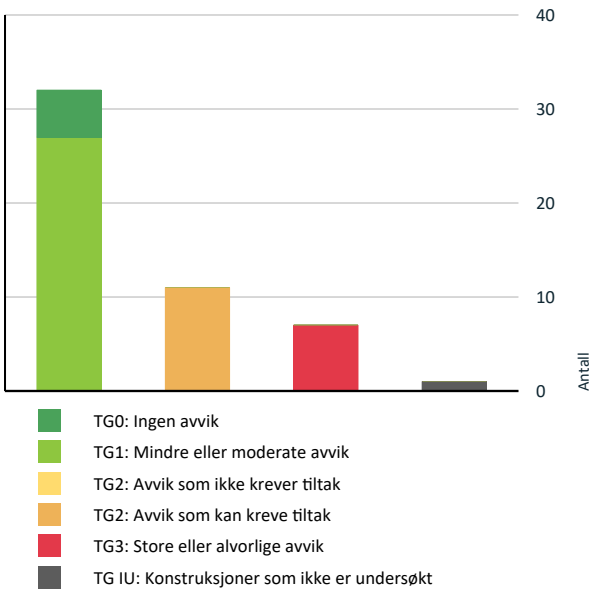
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Bygget er ikke søknadspliktig.

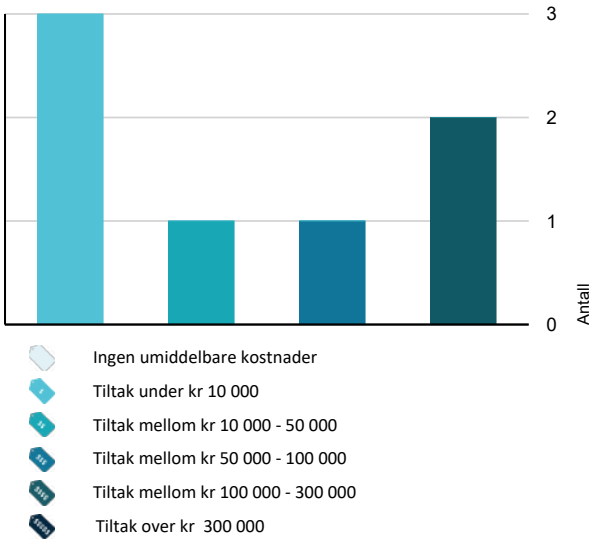
Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Spisestue leilighet. [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad leilighet > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking tilbygg [Gå til side](#)

! Utvendig > Vindskier [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse og balkongdører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad leilighet > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken leilighet > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2008

Anvendelse
Primærbolig

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk, det er besikttet fra veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skade i underliggende rom, ukjent skadeårsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelse av takkonstruksjonen.



Tak over tilbygg.

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besikttet fra bakkenivå.

Tilstandsrapport

TG 2 Vindskier

Det er vindskier av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råteskader i enkelte vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindskier med råteskader må byttes



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har laftet tømmerkonstruksjon.

TG IJ Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningens tak er konstruert i sadelform. Det er dekket med taktorv.

Takåsene er av solide tømmerstokker, og gir strukturell styrke til taket. Det er åpen himling i det meste av bygget, og hele takkonstruksjonen er lukket.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det ble på befaringen ikke avdekket visuelle tegn på skader i himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrasse og balkongdører

Terrassedør med adkomst fra stue mot nord og vest er av treverk med glassfelt.
Verandadører i andre etasje er av treverk med glassfelt.
Terrassedør fra spisestue i leilighet er en skyvedør av treverk med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler underbeslag for flere dører i 1. et.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Underbeslag må monteres for å lukke avviket. Vann kan komme inn i konstruksjonen.



Kun fuget mellom dørterskel og vegg.



Åpent under dørterskel.

TG 1 Dører

Inngangsdører av treverk med glassfelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue hoveddel til en 180 graders terrasse mot nord, øst og vest på omtrent 110 kvadratmeter. Terrassen er av støpt betong.

Utgang fra spisestue i leiligheten til en syd/vestvendt terrasse på omtrent 34 kvadratmeter. Terrassen er av støpt betong.

Utgang fra begge soverommene i 2. et. til øst og vestvendte verandaer på omtrent 7 kvadratmeter hver seg. Verandaene er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. en meter og 91 centimeter. Verandaene er overbygde.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er for lavt iht. dagens krav. Rekkverkshøyden oppfyller de krav som var gjeldene da byggesøknaden ble innvilget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 3 Spisestue leilighet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskade i deler av den øverste synlige stokken mot himlingen. Berørt område ca 2 meter.
Det er skade på parkett i spisestue, det er usikkert om dette har årsakssammenheng med skade på vegg, men skadestedene ligger tett på hverandre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser iht. skadeårsaken.
Det må gjøres en faglig vurdering om stokken må byttes eller om den kan tørkes når situasjonen er kartlagt.
Skadet parkett må utbedres.
Pris er kun beregnet for karlegging.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fibernetning + fritt vann tyder på at stokken fremdeles tilføres vann.



Referansemåling av trefukt i samme stakk ca. 2 meter bortenfor skadestedet.

TG 1 Overflater

1. Etasje
Gulvoverflater av: Klikkvinyl, parkett og malt betong. Gulvvarme i hele etasjen.
Veggoverflater av: Tømmer.
Himlingsoverflater av: Trepanel, synlige ås-stokker og bjelkelag. Det er downlight på kjøkkenet og i gangen.

2. Etasje
Gulvoverflater av: Parkett.
Veggoverflater av: Tømmer.
Himlingsoverflater av: Trepanel, synlige ås-stokker

Leilighet.
Gulvoverflater av: Parkett og fliser. Gulvvarme i hele leiligheten.
Veggoverflater av: Tømmer.
Himlingsoverflater av: Trepanel, synlige ås-stokker og bjelkelag. Det er downlight i entrè, gang og på kjøkkenet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Trebjelkelag, og støpt plate på mark.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 10 mm.
Soverom hoved 2. et. 10 mm.
Leilighet stue 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 348 cm.
Soverom hoved 2. et. 257 cm.
Leilighet stue 317 cm.

Tilstandsrapport

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 elementpipe, og vedovn i stuen på hoveddel..

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er også noe bratt, men fungerer som tiltengt.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører, malte og trehvite.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme, panelovner og vedfyring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD LEILIGHET

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, vegger av laftet tømmer og en himling med trepanel og downlights. Det inneholder et gulvstående servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med lys, arbeidsbenk og ett høyskap er også en del av interiøret.
Dusjkabinett med vegger å dør av glass er plassert i hjørnet. Kabinettet har spa funksjon.
Toalettet er gulvmontert.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 2 Overflater Gulv

- Vurdering av avvik:**
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

- Konsekvens/tiltak**
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Dette gjelder for både vegg og gulv.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 3 Ventilasjon

Tilstandsrapport

- Vurdering av avvik:**
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

- Konsekvens/tiltak**
- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene er bygget opp med laftet tømmer. Det er gjort fuktmåling av tømmer fra tilstøtende rom bak dusjkabinett. Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var 8%. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk furu). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, vegger av laftet tømmer og en himling med trepanel og downlights. Det inneholder et gulvstående servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med lys er også en del av interiøret. Boblebadekaret med integrert garnityr er plassert i hjørnet. Det er lagt opp vannrør for installasjon av dusjkabinett. Toalettet er gulvmontert. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er kun lokalt fall på gulvet lokalt rundt sluk, ellers er gulvet flatt.
Enkelte fliser med dårlig vedheft mot underlaget (bom).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må fallet på gulvet bygges om. Vær oppmerksom ved bruk av fritt vann.
Fliser med dårlig vedheft mot underlaget kan sprekke

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Dette gjelder for både gulv og vegger. Ved lekkasje eller bruk bruk av fritt vann vil følgeskader oppstå.
Sluk under badekar er ikke lett tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det må etableres bedre tilgang for sluk under badekar.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kontroll av sluk ved tiltenkt dusjsone.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres mekanisk avtrekk fra badet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene er bygget opp med laftet tømmer. Det er gjort fuktmåling av tømmer fra tilstøtende rom bak badekar.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var 12%.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk furu). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



2. ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, vegger av laftet tømmer og en himling med trepanel. Det inneholder et gulvstående servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med lys er også en del av interiøret.
Dusjkabinett med vegger og dører av glass er plassert i hjørne
Toalettet er gulvmontert.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, det er noen utenpåliggende kobberrør, mens avløpsrørene er laget av plast.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt. Lekkasjevann vil ikke renne direkte til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må fallet på gulvet bygges om. Selger opplyser at det er etablert oppbrett på gulvmembranen ved dørterskel som hinder eventuelt lekkasjevann fra å renne ut av rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke etablert membran/tettesjikt på veggene, ved lekkasje eller søl med fritt vann vil skader oppstå.
Det er vanskelig å se detaljene iht sammenføyning mellom membran og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene er bygget opp med laftet tømmer. Det er gjort fuktmåling av tømmer fra tilstøtende rom bak dusjkabinett.
Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var 11%.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk furu). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter av heltre og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Det er nisje for oppvaskmaskin og komfyr i benk. Ventilatoren er plassert i overskapet over komfyr.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av solid plast.

1. ETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med spiseplass og delvis åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter av heltre og inkluderer benkeskap og overskap i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt dobbel oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Det er stikkontakt på vegg og strømuttak i benkeplate overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, dobbelt kjøleskap, komfyr, microovn og kaffemaskin i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt keramisk platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av solid plast.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det anbefales å montere vanestoppersystem med følere i rom der lekkasjer kan oppstå, selvom dette ikke var et krav ved byggeår.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Det anbefales å endre strømforsyningen til berederen til fast koblingpunkt.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatbrytere er plassert i teknisk rom. Hovedbryter på 50 A. det er også slavemåler for leilighet i skapet.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- 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?

Tilstandsrapport

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Samsvarserklæring bør innhentes om mulig, arbeidet er utført av Aurskog elektriske.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har pulver brannslukkerapparat og røykvarslere.

- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

- Er det skader på røykvarslere?

Nei



Tilstandsrapport

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’

Dreneringen er fra 2008. De drenerende massene skal sammen med drensledningen sørge for at grunnvannstanden holdes på et tilstrekkelig lavt nivå slik at vann ikke trenger inn eller kapillært suges opp i fundamentene. Videre skal dreneringen bidra til stabilitet i grunnen under fundamentene og beskytte grunnen mot erosjon, oppbløting og nedsatt bæreevne. Denne boligen har ringmur med støpt plate på mark hvor gulvkonstruksjonen inkludert varmeisolasjon i hovedsak ligger over terrengnivå. Konstruksjonen har normalt ikke synlig utvendig fuktsikring som på en grunnmur hvor det er rom under terreng. Drenerende masser under og mot ringmur, og evt. drensledning hvis dette er lagt er vurdert etter alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

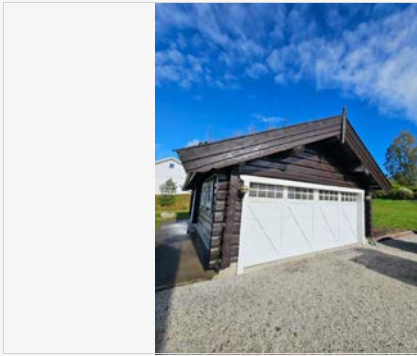
TG 1 Andre tomteforhold

Tomt på 3 455,50 m² med flere bygninger. Tomten er opparbeidet med hage, stort plenareal, prydbusker, hekker og div beplantning. Det er gruset vei til garasje og gårdsplass.



Bygninger på eiendommen

Garasje med bod



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

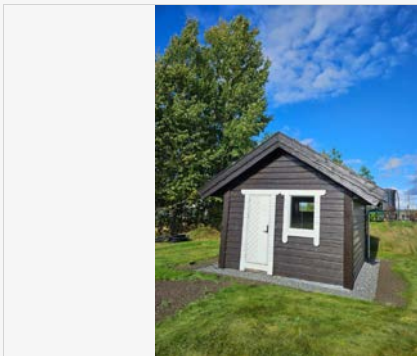
Standard

Dobbelgarasje oppført med laftet tømmer. Gulvet er av støpt plate på mark. Ås-takkonstruksjon med sadlet form, teknet med taktorv. Takrenner og nedløp av metall. Garasjeport i metall med elektrisk motor. Bak garasjen er det en romslig bod for oppbevaring, boden har separat inngang. Det er lagt opp strøm til både garasje og bod.

Vedlikehold

Ingen strakstiltak anses som nødvendig

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeår opplyst av selger.

Standard

Anneks med konstruksjon av treverk, utvendig kledd med liggende villmarkspanel. Bygget er oppført på støpt plate mot mark. Taket har sadlet form og er oppført med sperrekonstruksjon av treverk, det er teknet med taktorv. Innvendig er vegger og himlingen kledd med trepanel, gulvoverflaten er av vinylbelegg. Det er lagt opp strøm til bygget.

Vedlikehold

Døren trenger vedlikehold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

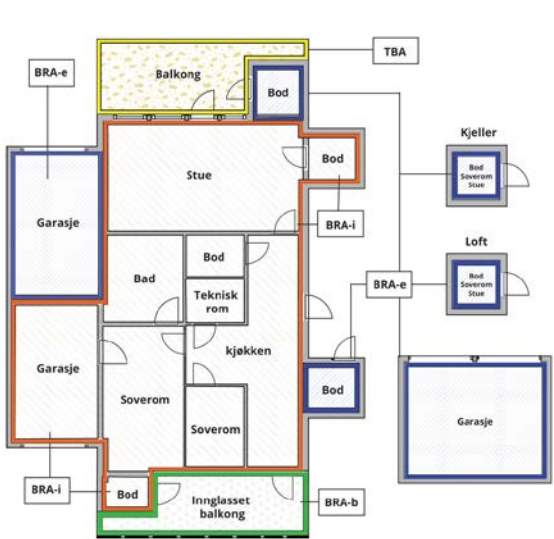
Hva er måleverdig areal?

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

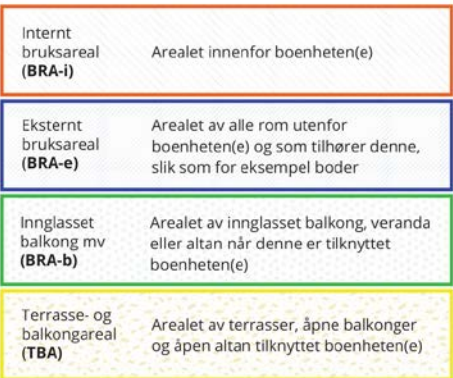
Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	93	68		161	144
2. Etasje	59			59	14
SUM	152	68			158
SUM BRA	220				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Teknisk rom , Gang , Bad , Kjøkken , Stue	Entré leilighet, Gang leilighet, Soverom leilighet, Bad leilighet, Kjøkken leilighet, Stue leilighet, Spisestue leilighet	
2. Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tilbygget en spisestue i utleiedelen. Entrèn for hoveddelen er utvidet tilsvarende der det før var overbygget inngangsparti.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje med bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		61		61	
SUM		61			
SUM BRA	61				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje 38 m2
Bod 23 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er satt inn en stor port i stede for to mindre porter.

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Allrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Bygget er ikke søknadspliktig.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	217	3
Garasje med bod	0	61
Anneks	14	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2024	Daniel Østbye	Takstingeniør
	John Remi Jansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	608		0	3455.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Stubberudveien 5							
Hjemmelshaver							
Jansen John Remi							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Aursmoen i Aurskog-Høland kommune, Akershus fylke

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat og svakt skråene opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2004	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktdikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Tilstandsrapportens avgrensninger

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon.

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring. Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen. Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bjørkelangen

Oppdragsnr.

1107240203

Selger 1 navn

John Remi Jansen

Gateadresse

Stubberudveien 5

Poststed

AURSKOG

Postnr

1930

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

16

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JRJ

Document reference: 1107240203

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fra byggeår 2008: Arbeider ble utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Fra byggeår 2008: Badene/våtrommene har åpne tømmervegger behandlet med panellakk. Gulv i 1.etg har påsmurt fuktsperre før flislegging, mens gulv på badet 2.etg har smøremembran med oppkant. Det er installert dusjkabinett med tette vegger/dører på 2 bad.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

For omlag 10 år siden ble det satt opp en isolert vinterhage. Her er det ved 2 anledninger vært en mindre lekkasje i tak som har gitt en synlig skade i parketten. Skyldes trolig overrenning fra membran på tak med lite fall da mye løv/kvist hadde stengt adkomsten for avrenning på taket og ned i takrenne/nedløp. Det er siste 4-5 år ikke vært tegn til videre lekkasje. Ny huseier anbefales å følge med på avrenning jevnlig, alternativt utbedre takløsning.

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er enkelte setningssprekker i Lecamur på garasjen.

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det var maurinntrengning i 2023 (sukkermaur). I og med det er åpne tømmervegger fant man enkelt klekkestedet som ble behandlet og tettet. Ingen problemer i 2024.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Samme firma ble benyttet i byggeår som til senere vedlikehold/tilsyn.

Arbeid utført av

Aurskog Elektriske Installasjon AS

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1107240203

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er hybel i tilknytning til boligen med separat inngang.

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent ihht byggesøknad innsendt i 2007.

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

For at eiendommene i områdene skulle bli utbygd var man avhengig av ett privat opplegg for avløp på østsiden av veien, disse er tilknyttet privat pumpeanlegg (3 boliger). Stubberudveien 5 har selvfall til kommunalt nett og er ikke tilknyttet pumpeanlegget som sådan men det ble gjort en muntlig avtale om at man var med på investeringskostnaden og senere vedlikehold av pumpeanlegget da dette var en forutsetning for utbygging på tomtene. Det foreligger ingen skriftlig avtale. Videre er Stubberudveien (og Falletveien) privat. Det er ingen veilag men man er med på vedlikehold ved behov, gårdeier som bor innerst i Stubberudveien har brøytet snø, og fakturert beboere i veien 750.-/år (2023/2024) for dette. Det foreligger en tinglyst rettighet på en nedgravd strømkabel over eiendommen opp mot østlig grense (Stubberudveien 1) som gjelder for Falletveien 10.

Document reference: 1107240203

Initialer selger: JRJ

2

84

Initialer selger: JRJ

3

85

Tilleggskommentar

Boligen og garasjen er oppført i 8" tømmer som ikke er kledd verken utvendig eller innvendig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

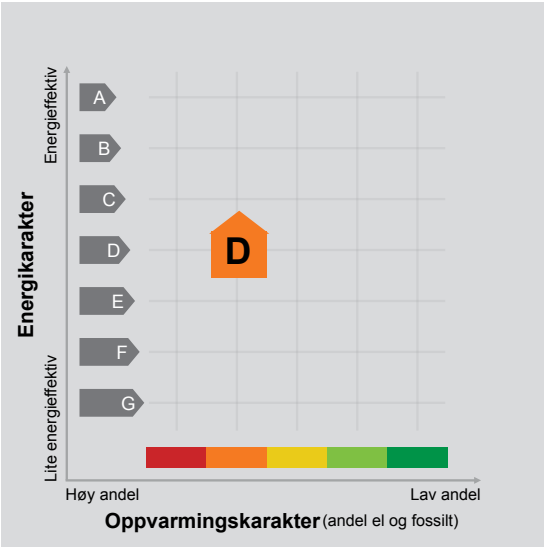
- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse.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

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Remi Jansen	d0f9273210ca0e1828015ac0866a7b28cd9b05c2	16.09.2024 15:50:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

Adresse	Stubberudveien 5
Postnummer	1930
Sted	AURSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	608
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	23191075
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-35343
Dato	07.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
- Tips 2: Luft kort og effektivt**
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen**
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

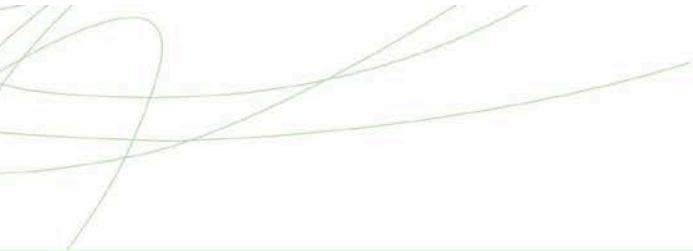
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Montere urbryter på motorvarmer

- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

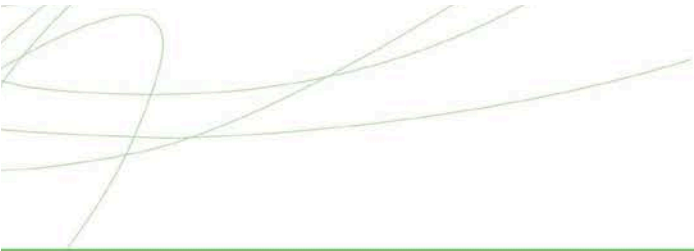
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	220
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

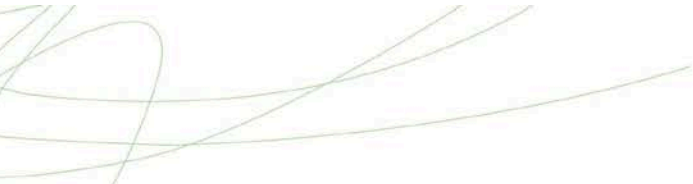
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

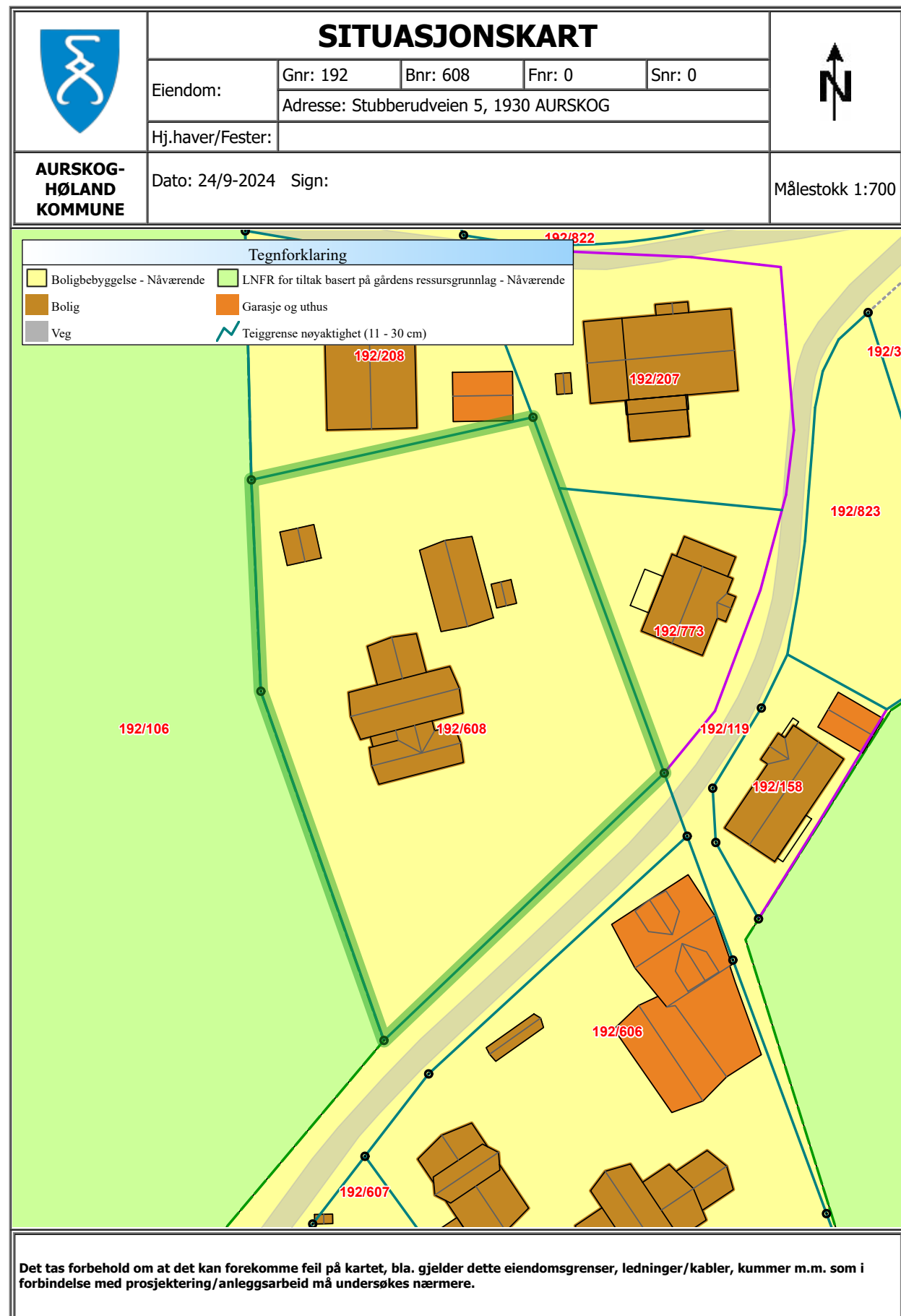
Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



Aurskog-Høland kommune

Resultatenhet Tekniske tjenester
Forvaltning

Remi Jansen

1930 AURSKOG

Vår ref.: BO-07/2282-7

Arkivnr.: GA 192/608

Deres ref.:

Dato: 16.06.2008

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltak er gitt 20.08.2007, Saksnr.: 591/07

Gjelder: Nybygg bolig og garasje.

Gnr/Bnr.: 192/608

Byggested: Skogtun, 1930 Aurskog

Tiltakshaver: Remi Jansen

Anmodning om ferdiggjøtt og kontrollklæringer er mottatt 11.06.2008. 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


Bjørn Olsson
fagkonsulent

Adresse
Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

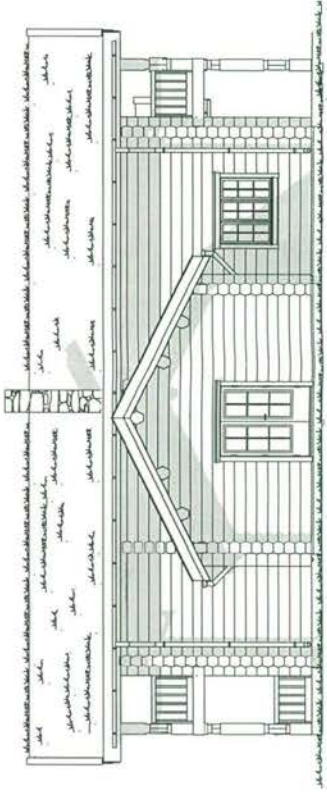
Telefon	Telefax
63 85 25 00	63 85 25 12

E-post
postmottak@aurskog-
holand.kommune.no

Foretaksnr
00948164256



Fasade mot Vest



Fasade mot Nord

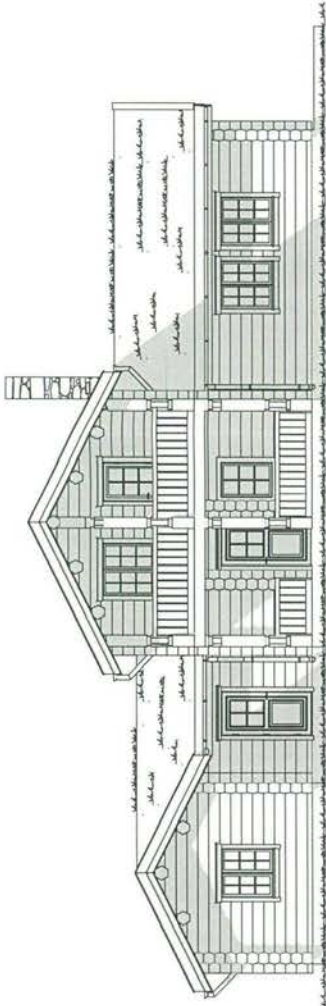
SAKS NR.:
591/2007

Ans. Data	Revisjonsnr	gjelder	Typ
PROSJEKT	Skogtun		
Gnr: 192	Bnr: 608		KONTROLL
BYGGESØKE			REVISJON
Remi Jansen			
TEKNISKEFASE			20.02.2007
Byggesøkingssøking			MALESTOKK
1:100			FORMAT
A3			

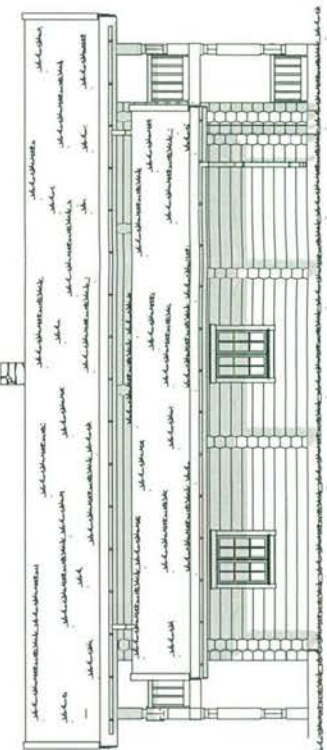
Stangeskolene Håndel

1930 Aurskog

AREAL	BMA	BYA
LOFT	57,5 m2	
KOVEDERPLAN	136,2 m2	
BUR	193,7 m2	176,8 m2



Fasade mot Øst



Fasade mot Sør

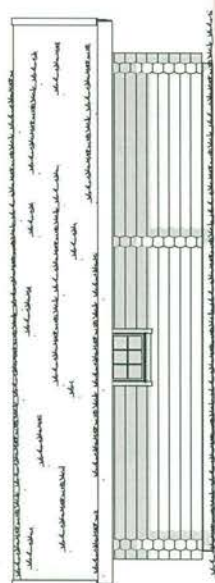
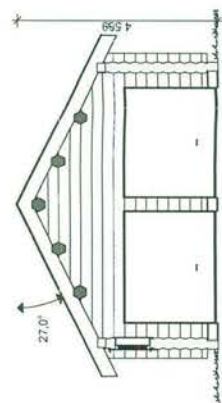
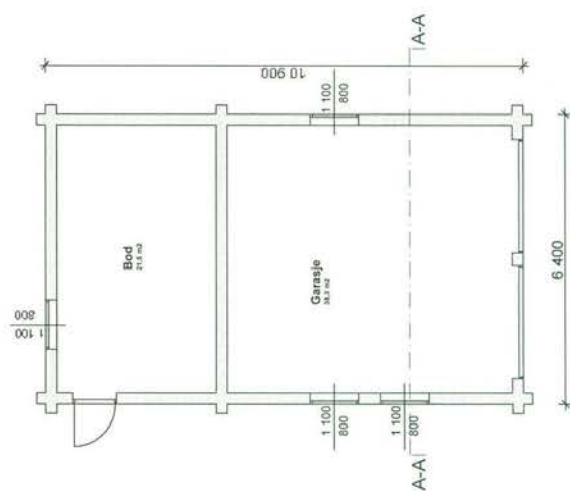
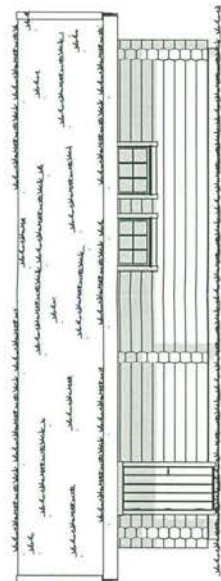
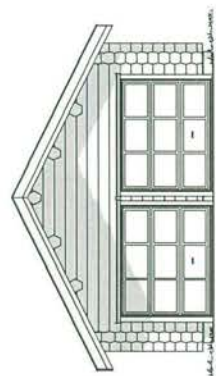
SAKS NR.:
591/2007

Ans. Data	Revisjonsnr	gjelder	Typ
PROSJEKT	Skogtun		
Gnr: 192	Bnr: 608		KONTROLL
BYGGESØKE			REVISJON
Remi Jansen			
TEKNISKEFASE			20.02.2007
Byggesøkingssøking			MALESTOKK
1:100			FORMAT
A3			

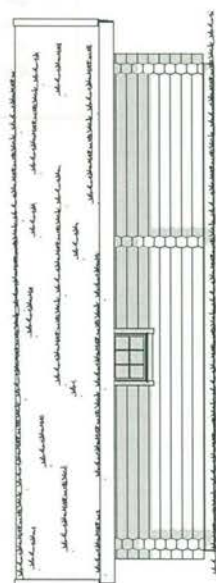
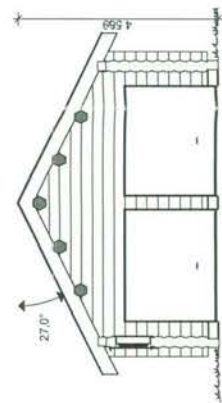
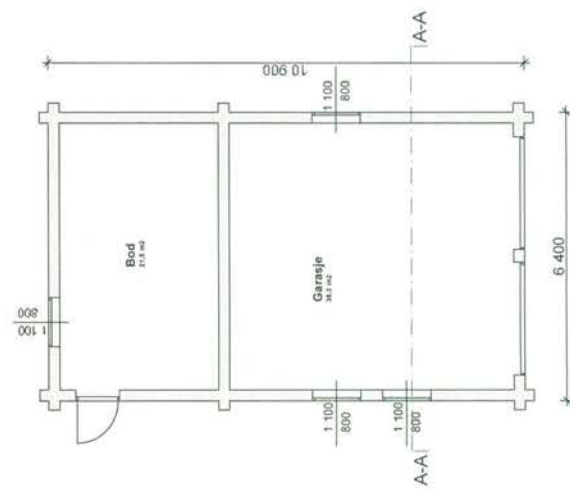
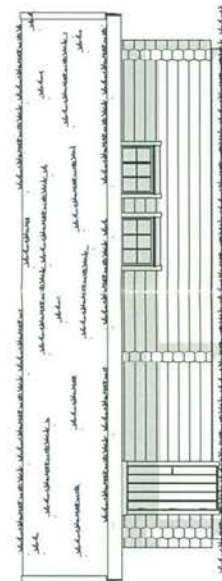
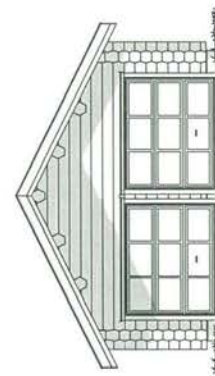
Stangeskolene Håndel

1930 Aurskog

AREAL	BMA	BYA
LOFT	57,5 m2	
KOVEDERPLAN	136,2 m2	
BUR	193,7 m2	176,8 m2

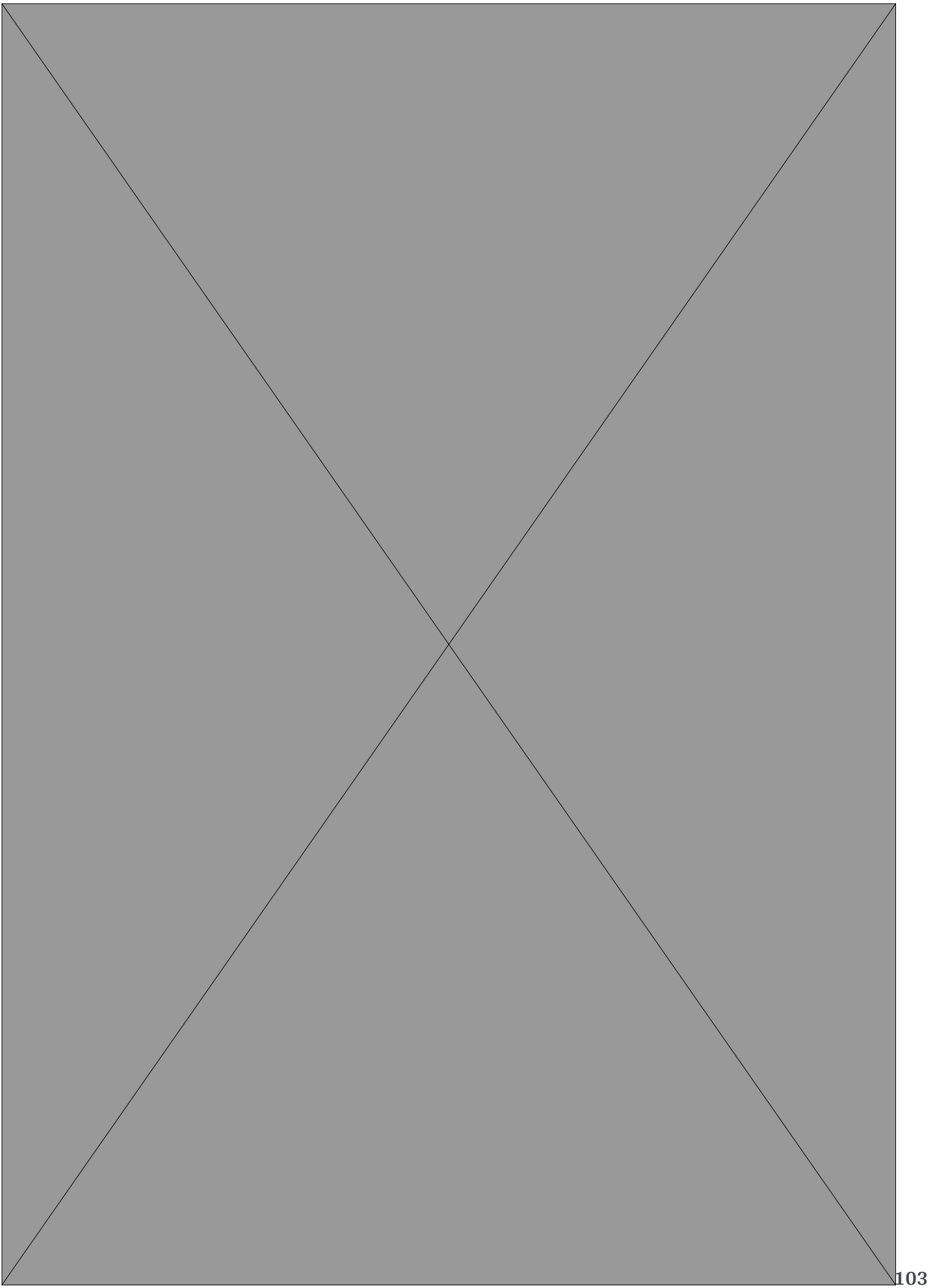
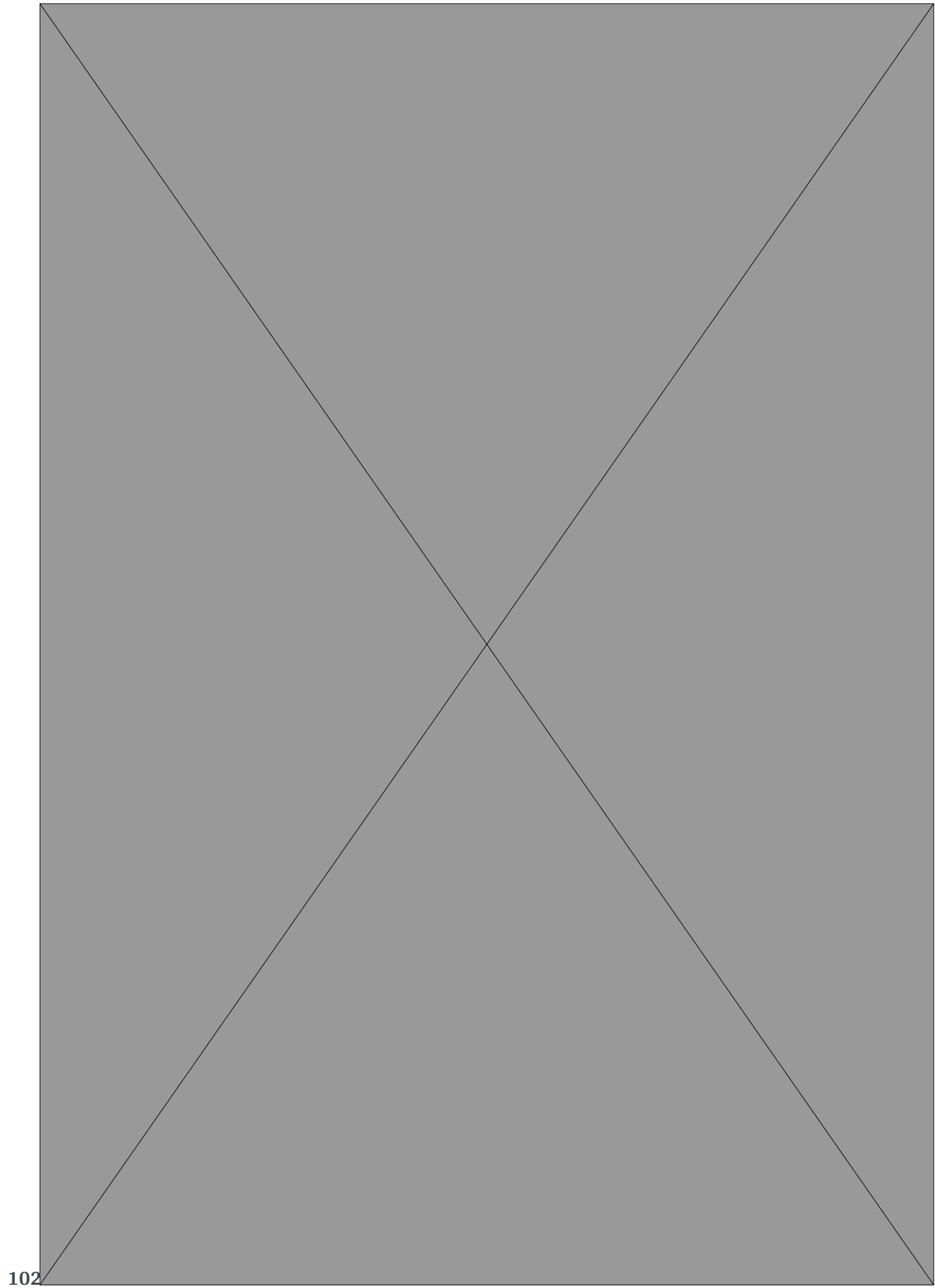


591/2007

[illegible]

Fasade mot Øst

Navn	Dato	Reservatens grænser	Page
			
Gnr. 192	Bnr. 608	KONTROLL	
8700200000		REGULON	
Remi Jansen		2007	
TEGNINGSFASE		20.02.2007	ANMÆR
Byggetegningslægning		MALETTID	
TEGNING		1:100	A3
Flak, sort og hvidt og gule			
BYA	BYA	BYA	BYA
ANFAL	LOFT	HOVEDPLAN	BYA
BYA	BYA	BYA	BYA



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



Aurskog SPAREBANK



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

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

Vi samarbeider med Aktiv Bjørkelangen og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Gågata på Bjørkelangen.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkianlegg 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om 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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Stubberudveien 5
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre