

aktiv.



Hedumveien 112, 1930 AURSKOG

Innholdsrik enebolig med stor tomt, solrik terrasse, bergvarme og uinnredet kjeller m/potensial. Skog og landlig utsikt.



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

Mobil 922 61 669
E-post elene.moseby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Aurskog senter, 1930 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 300 000,-
Omkostn.: Kr 133 850,-
Total ink omk.: Kr 5 433 850,-
Selger: Hilde Wallander Bjerkely
Per Ottar Bjerkely

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 357/357 kvm
Tomtstr.: 1995.6 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 173, bnr. 15
Oppdragsnr.: 1105250005

Din nye bolig!

Hedumveien 112 er en innholdsrik enebolig med alt på en flate, samt uinnredet kjeller med egen inngang, god takhøyde og stort potensial for videre utnyttelse. Tomten er nesten 2 mål med grense til skogen i vest og fri utsikt til åkerlandskapet i sydøst. Mot syd er det bygd en solrik terrasse på ca. 45 kvm og ved hovedinngangen er det veranda på ca. 12 kvm.

Boligen består av en stor peisestue med vinduer på tre sider, en lun tv-stue med fin peis, et spisekjøkken med kjølerom, samt et flislagt bad fra 2004, et separat wc og et vaskerom tilknyttet biinngang. Boligen har tre gode soverom med vinduer mot skogen og det største er innredet med en skyvedørsgarderobe. Boligen varmes opp med vannbåren varme fra en bergvarmepumpe som ble montert i 2022. Velkommen til visning!

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Plantegning	24
Om eiendommen	28
Egenerklæring	69
Situasjonskart	74
Midlertidig brukstillatelse	75
Nabolagsprofil	76
Våre samarbeidspartnere	78
Forbrukerinformasjon	84
Budskjema	85



Hedumveien 112 - en innholdsrik enebolig med alt på en flate, samt uinnredet kjeller med egen inngang.

Kort fortalt

- Innholdsrik og stor enebolig
- Uinnredet kjeller med potensial
- Alle oppholdsrom på én flate
- Solrik tomt tett inntil skogen
- Nydelig utsikt til åkerlandskapet

- Sydvendt terrasse på 45 kvm
- Østvendt veranda på 12 kvm
- To innganger til første etasje
- Egen inngang til kjelleretasjen
- Entré med plass til garderobe
- Biinngang tilknyttet vaskerommet

- Lys stue med store vinduer og peis
- Koselig tv-stue med lekker peis
- Romslig spisekjøkken med kjølerom
- Flislagt bad fra 2004 med dusjkabinett
- Separat toalettrom ved badet

- Tre soverom, ett med skyvedørgarderobe
- Vannbåren varme fra bergvarmeanlegg
- Bergvarmepumpe fra 2022
- Luft-til-luft varmepumpe fra 2011
- Sikringsskap med automatsikringer
- Parkeringsplasser på egen tomt

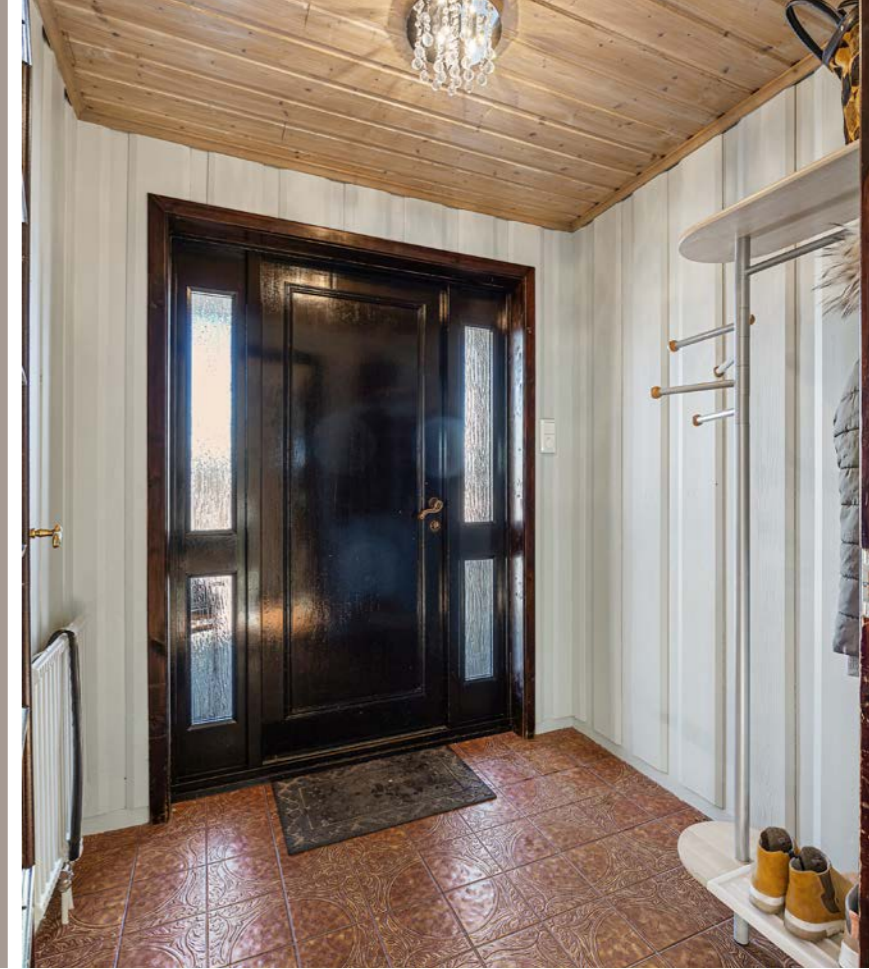
Velkommen inn!

Boligen har to innganger i første etasje.

Den overbygde hovedinngangen ligger i forbindelse med en veranda på ca. 12 kvm. Husveggen her er pent belagt med lys stein.

Hovedentréen har fliser på gulvet, lysmalte panelvegger og god plass til garderobeløsning.

Bi-inngangen ligger i nordenden av boligen med rask tilgang til bl.a. vaskerom.





Fra entréen er det inngang direkte til tv-stuen. Rommet har parkett på gulvet og lysmalte veggflater - og strekker seg innover mot bi-inngangen.

En fin, innfelt peis med glassfront og stort flammebilde sørger for ekstra hygge og varme.





Fra tv-stuen fører en tofløyet dør med glassfelt inn til den romslige hovedstuen.
En stor, murt peis er det naturlige blikkfanget.

Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnfall. Fra hovedstuen er det
utgang til den sydvendte og solrike terrassen.



Kjøkkenet ligger i eget rom og har en innholdsrik innredning med god skap- og oppbevaringsplass. Innredningen har grå, profilerte heltrefronter og brune heltrebenkeplater med dobbel oppvaskkum i stål.

Det er opplegg for oppvaskmaskin og nisje til kjøl/frys. I tillegg er det inngang til eget kjølerom fra kjøkkenet.





Innredningen har heldekkende servant over skapmøblement, matchende side- og veggskap og et stort servantspeil med overlys.

Videre er det dusjkabinett og veggmontert toalett.



Det helflisede badet er holdt i behagelige sandtoner og har vannbåren gulvvarme.





Vaskerommet er praktisk plassert ved bi-inngangen og har dobbel vaskekum i plast, praktiske hyller og opplegg for vaskesøyle.

Boligen har også et eget toalettrom som ligger vegg-i-vegg med badet.





Hovedsoverommet er innredet med en stor skyvedørgarderobe - denne er utstyrt med trådkurver, hyller og oppheng til tøy. Boligen har full uinnredet kjeller, noe som gir rikelig med lagringsplass og stort potensial for videre utnyttelse av arealet.

Soverommene har laminat på gulvet og lysmalte veggflater.
Alle ligger med vestvendt og rolig beliggenhet - med vinduer mot skogen.





Eiendommen ligger på Lierfoss og har nærhet til skoler og barnehager.

Tomten er på nesten to mål og byr på landlige, barnevennlige og solrike uteområder.

Hagen er pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker, trær og har en gruset gårdsplass. Deler av eiendommen er omkranset av naturlig vegetasjon.

Den sydvendte terrassen er på ca. 45 kvm og er innrammet av et pent, hvitt rekkverk.

Det er kort vei ut til flotte turområder - og i nærheten ligger også Mangenfjellet, et eldorado for de turglade enten det er til fots, på sykkel eller på ski.





Lun kveldsstemning i Hedumveien 112



Plantegning

1. etasje



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



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

Kjeller


Hedumveien 112 Kjelleretasje



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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 357 m²

BRA totalt: 357 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 177 m² Trapperom, teknisk rom, 4 boder.

1. etasje

BRA-i: 180 m² 2 entréer, trapperom, kjøkken, stue, tv-stue, bad/wc, toalettrom, vaskerom, kjølerom, 3 soverom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i kjelleretasje er ca. 2,35-2,37meter.

TBA areal er inngangsparti/veranda med ca. 12m² og terrasse med ca. 45m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1995.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eneboligen ligger i et landlig og idyllisk område, rett ved skogkanten i vest og med vidstrakt, uhindret utsikt over åkerlandskapet sydøstover. Tomten er på hele 1995,6 kvm som er pent opparbeidet med plenareal, prydbusker, trær, gruset gårdsplass og flaggstang. Her er det god boltreplass, der skogen i bakkant blir som en naturlig forlengelse av hagen.

Langs gavlveggen i syd er det bygd en stor terrasse på ca. 45 kvm med gode solforhold og vidstrakt utsikt. Uteplassen har dekke av terrassebord og rammes inn av et pent, hvitt rekkverk i pvc. Det er

trapp ned til hagen, noe overbygg innerst og god plass til flere komfortable utemøbler.

Boligen har også en veranda på ca. 12 kvm utenfor inngangspartiet i øst. Verandaen har overbygg med downlights, hvitmalt rekkverk og adkomst via skiferbelagt trapp. Husveggen ved inngangen er pent belagt med lys stein, mens øvrige deler av huset har hvitmalt kledning og taket har sort betongtakstein som ble lagt i 2022.

Boligen har ellers en biinngang ved gavlveggen i nord og egen inngang til uinnredet kjeller med overbygg over trappen. Nærmiljøet er rolig og barnevennlig, og ligger ca. 7 km fra Aursmoen handelssentrum og ca. 1,3 km unna Haneborg barneskole. Nærheten til skogen og åkerlandskapet gir rekreasjonsmuligheter rett utenfor stuedøren.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og landlig boligområde på Lierfoss i Aurskog-Høland kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Området har kort vei til lekeplass, fotballbane, lysløype, skiløyper, alpinanlegg, idrettshall, tennisanlegg, svømmehall og treningssenter m.m.

Røytjern tilbyr både badestrand, badebrygge og fiskebrygge. I tillegg byr Mangenskogen på flotte innsjøer og idylliske friluftsområder. På Aurskog finner du golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder. Aurskog/Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag og tilbyr fotball, håndball, ski, svømming, sykkel og fjellsport.

På Aursmoen er det barne- og ungdomsskole. Det bygges for øyeblikket en helt ny 1-10 skole,

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

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

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi, Coop Extra og Rema på både Aurskog og Bjørkelangen.

Ønsker du ytterligere servicetilbud er Alti Bjørkelangen torg et moderne kjøpesenter og spennende motehus som byr på unike forretninger og konsepter i en hyggelig atmosfære. I tillegg finner du også bibliotek i bygget. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Lierfoss som ligger ca. 15 min. gange fra boligen. Med bil fra Lierfoss tar det ca. 10 min. til Bjørkelangen, 10 min. til Aursmoen, 25 min. til Fetsund, 30 min. til Lillestrøm og 50 min. til Oslo lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Nærmeste barneskole er Haneborg barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Aursmoen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Lierfoss som ligger ca. 15 min gange fra boligen.

Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Takkonstruksjon/taktekking: Valmet takkonstruksjon av tre. Kaldloft/kryploft med adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Det er undertak av trebord. Taktekkingen er av betongtakstein. Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Etasjeskiller: Gulv i kjelleretasje er av betongdekke

mot grunn. Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke/-elementer.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskrivelse: Lekkasje fra dusjarmatur/montert på vegg, utbedret i 2004.
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Huseier er rørlegger/mester, utførte rørarbeidet selv. Hadde våtromssertifikat, det er både på vegger og gulv. Arbeid utført av Bravida- rør.
 - 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: Membran på vegger/gulv.
 - 2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Fukt i kjeller, drenert i 2005.
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Alt som er utført av el-anlegget er gjort av dem. Arbeid utført av ST-elektro.
 - 11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Ja utført i 2020.
13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: Det ligger ferdig egen kurs ut på vegg, selve laderen er tatt ned.
16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Terrasse er snekret av huseier, rekkverk er levert av

firma(vedlikeholdsfritt). Takstein er byttet av huseier.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: Søkt kommunen om bruksendring av kjeller, den er godkjent.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse: Godkjent av Aurskog-Høland kommune, men ikke igangsatt noen bruksendring.

21. Er det foretatt radonmåling? Ja. Beskrivelse: Utført av Landauer Nordic.

21.1. Radonmåling: År 2012. Verdi Under 200 Bq7m3.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, stue, tv-stue, kjøkken, bad/wc, vaskerom, toalettrom, 3 soverom, trapperom, biinngang og kjølerom.

Kjeller: Trapperom, teknisk rom og 4 boder.

Entré

Boligen har tre innganger – en hovedinngang på østsiden med adkomst via verandaen, en biinngang ved gavlveggen i nord og en egen kjellerinngang med overbygg. Hovedentreen har fliser på gulvet, lysmalte panelvegger og trehvit panelhimling. Det er god plass til garderobeløsning i rommet.

Fra entreen er det inngang direkte til tv-stuen som har videre adkomst til biinngangen og trapp ned til kjelleren. Biinngangen har paneloverflater, parkettgulv og adkomst til vaskerommet. Kjelleren har takhøyde på 2,35 til 2,37 meter og er uinnredet med enormt potensial for videre utnyttelse.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i eget rom og har en innholdsrik innredning plassert langs fire sider av rommet. I tillegg er det inngang til kjølerom i enden av rommet og god plass til spisebord i motsatt ende. To sprossevinduer ivaretar utsikten over åkerlandskapet og gjør rommet ekstra lyst og trivelig.

Kjøkkeninnredningen har grå, profilerte heltrefronter, profilerte topplister, brune benkeplater i heltre med dobbel vaskekum i stål og noen vegghyller i brunt tre. Det er ventilator over komfyrplassen, opplegg for oppvaskmaskin i benken og nisje til kjøleskap i høyskap. Rommet har enstavs laminatgulv, lysmalte tak- og veggflater i panel, og mørke dekorbjelker i taket som gir et rustikk særpreg.

Stue og tv-stue

Boligen har en romslig stue med gode vindusflater på tre sider og utgang til en stor, sydvendt terrasse. Fra stuen er det tofløyet dør med glassfelt inn til en hyggelig tv-stue – et sosialt knutepunkt med inngang til de fleste rommene i boligen og trapp ned til kjelleren.

Hovedstuen har mørkt parkettgulv, mørkebrune lister rundt vinduer og dører, kombinert med lysbeige tapet på veggene. Det er god plass til møblering i flere soner og en stor, murt peis skaper et flott blikkfang i rommet.

Tv-stuen har parkettgulv, lysmalte tak- og veggflater i panel og godt med dagslys fra et stort vindu med små ruter. Tv-stuen har god plass til tv-lounge og strekker seg innover mot gangen, hvor det er plassert en lekker, innfelt peis med glassfront og stort flammebilde.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har et flislagt bad som ble pusset opp i 2004, et separat toalettrom og et vaskerom. Badet har lysbeige fliser på gulv og vegger, vannbåren gulvvarme, hvitmalt panelhimling med downlights og dagslys fra et frostet vindu vendt mot skogen.

Innredningen består av en bred, heldekkende servant på brunt servantmøbel, to sideskap og to veggskap som gir godt med skaplass. Videre er det et stort servantspeil med overlys, et veggmontert toalett og et dusjkabinett med regnfallsdusj og flere funksjoner.

Toalettrommet ligger vegg-i-vegg og er innredet med toalett og servant. Veggene er kledd i avistapet, taket er i panel og det er fliser på gulvet.

Vaskerom

Vaskerommet er praktisk plassert med inngang direkte fra biinngangen på nordsiden av boligen. Rommet har vindu mot landskapet i øst, paneloverflater på vegger og i tak, og gulv i flismønstret vinylbelegg med sluk. Rommet er innredet med hyller, dobbel vaskekum i plast og opplegg for vaskesøyle.

Soverom og garderobe

Boligen har tre gode soverom – alle med vestvendte vinduer mot skogen. Rommene har laminatgulv, lysmalte veggflater og en god størrelse som gir plass til seng, nattbord, skrivepult og garderobeløsninger. Hovedsoverommet er innredet med stor skyvedørsgarderobe som er utstyrt med trådkurver, hyller og oppheng til tøy. Boligen har ellers full kjeller som er uinnredet, noe som gir rikelig med lagringsplass og stort potensial for videre utnyttelse av arealet.

Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik: Utvendig > Utvendige trapper: Utvendig trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Konstruksjonene har skjevheter.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell: Vaskerommet består av: Vaskekumme av plast. Opplegg for vaskemaskin. Gulv: Vinylbelegg. Gulvet har fall til sluk - totalt fall er ca. 40mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Vegger: Trepanel. Oppvarming: Vannbåren varme med radiator. Ventilasjon: Elektrisk vifte. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har standard fra byggeåret og har nådd forventet levetid som våtrom. Gulvbelegget har slitasje, hull og utettheter. Vegger er med trepanel og er uegnet for fuktbelastning.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Takteking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekingen er av betongtakstein og er fra 2022 iht. eier. Undertaket og undertaksbelegget er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra takfot på gardintrapp på inngangssiden. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson

under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er snøfangere over begge inngangspartier. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Takrenner har punktvis lekkasjer.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Vurdering av avvik: Det er avvik: Kledning/utvendig fasade har værslitasje og behov for fasadevask og overflatebehandling med maling/beis.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Valmet takkonstruksjon av tre. Kaldloft/kryploft med adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Det er undertak av trebord. Vurdering av avvik: Det er avvik: Undertaket er misfarget. Loftsluke er av enkel uisolert standard og er utett - dette vil medføre varmetap og fare for kondensdannelse på loftet. Undertaket er stedvis misfarget og dette antas å skyldes at ventilasjon fra kjøkken, vaskerom og toalettrom er avsluttet på loftet - dette vil medføre at varm luft trenger opp på loftet og kondenserer og kan føre til skader over tid. Endringer etter befaring fremvist med bildedokumentasjon og beskrivelse: Avtrekket fra kjøkkenet er nå ført ut av loftet via ventilasjonsrør. På vaskerommet er det montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg og himlingsventil er nå ikke i bruk.

Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene har produksjonsår 1979 (er fra byggeåret). Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vindu på 1 soverom har defekt åpne-/lukke mekanisme.

Utvendig > Dører: Entredør i kjelleretasje i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt, fra nyere tid. Entredører i 1. etasje i edeltre utførelse hvorav 1 dør har sideglassfelt, fra byggeåret. Terrassedør er skyvedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1979, fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Entredør i 1. etasje subber i terskel/karm. Det mangler terskelbeslag/tetting ved terskel på alle dørene. Det mangler omramming på entredør til kjelleretasje.

Utvendig > Inngangsparti med veranda: Inngangsparti med veranda med betongdekke med skiferstein. Betongtrapp med skiferstein. Rekkverk i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Rekkverkshøyde er ca. 86-87cm. (byggeårets krav var 90cm.). Det er løse skiferstein og slitasje i fuger.

Innvendig > Overflater: Gulv: Fliser, parkett, laminat, gulvbelegg og betong. Vegger: Trepanel, tapet, finerte plater, panelplater, sponplater, fliser og murte lettklinkerblokker. Himling: Trepanel, himlingsplater, himlingspanel og betong. Kjelleretasje er uinnredet.

Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Parkettgulvet har en del slitasje. Laminatgulv har stedvis sprekker i skjøter og gliper. Boligen har generelt en del slitasje og moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje: Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn. Vurdering av avvik: Det er avvik: Gulv i kjelleretasje er grovstøpt/ujevnt,

Innvendig > Rom Under Terreng: Kjelleretasjen har gulv av betong og veggene har lettbetong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering' Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretasje. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Innvendig > Innvendige trapper: Boligen har betongtrapp av enkel standard. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører: Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte dører subber i terskel/karm.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling: Vegger: Fliser. Himling: Malt trepanel. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv: Gulv: Fliser. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Gulvet er hovedsaklig flatt og det er lokalt fall på gulvet rundt sluket. Totalt fall rundt sluket er ca. 15mm. Det er synlig oppkant med membran mot dørterskel. Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er noe lokalt motfall mot dør.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og smøremembran fra 2004 iht. eier (ukjent utførelse - Ikke fremlagt dokumentasjon). Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning: Bad/wc består av: Veggmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, overskap, speil og lysarmatur. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra

innebygget sistene. Det er avvik: Det er riss/krakkellering i servanten.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen er fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Innredningen har generelt stor bruksslitasje.

Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon: Kjølerom. Gulv: Vinylbelegg. Vegger: Trepanel. Himling: Trepanel. Vurdering av avvik: Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom. Rommet er ikke bygget iht. anbefalt løsning.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant. Oppvarming: Elektrisk panelovn. Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret hovedsaklig. Vannledninger fra kjeller til bad i 1. etasje er av rør-i-rør fra 2004 iht. eier. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder vannrør fra byggeåret.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør; Det er avløpsrør

av plast. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsanlegget har lufting med durgventil på toalettrommet og dette er ikke anbefalt løsning.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er mekanisk ventilasjon fra bad (avtrekksvifte på loftet). Det er elektrisk vifte på vaskerommet. Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på toalettrom. Det er avtrekk via ventilator på kjøkken. Forøvrig er det tilluft/naturlig ventilasjon med ventiler i boligen. Vurdering av avvik: Det er avvik: Ventilasjon fra toalettrommet er avsluttet på loftet - dette vil medføre at varm luft trenger opp på loftet, kondenserer og kan føre til skader.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Vannbåren varme med radiatoranlegg spredt i boligen. Vannrør og radiatoranlegg er fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tomteforhold > Fuktisikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Det er drenering rundt grunnmur. Drenering på 3 sider er fra 2005 iht. eier. Drenering på østsiden er fra byggeåret. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder. Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktisikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Avvik gjelder drenering på østsiden.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er sprekk i delevegg/murvegg i kjeller - ukjent årsak.

Tomteforhold > Terrengforhold: Tomten er skrånende ned mot øst. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Avviket gjelder vestsiden.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009 da minirensanlegget ble etablert iht. eier. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er privat avløpsanlegg med minirensanlegg som er felles for denne og for naboeiendommen. Avløpsanlegget ble etablert i 2009 iht. eier. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Oljetank: Det er oljetank i stål, plassert i teknisk rom i kjelleretasje. Vurdering av avvik: Det er avvik: Oljetanken er ikke i bruk. Oljetankens tilstand er ikke vurdert.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak: Ingen anmerkninger.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt: Utvendig > Terrasse: Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre. Rekkverk av PVC og dels i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Plantegning av 1. etasje stemmer med dagens bruk. Plantegning av kjelleretasje har noe avvik i forhold til dagens bruk - kjelleretasje er uinnredet og ikke delt opp med rom som på tegningen.

Inngangsparti med veranda, terrasse og takoverbygd kjellerinngang er ikke beskrevet på tegningen og er således ikke byggemeldt/godkjent. Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Installert bergvarmeanlegg/ varmpumpe i 2022 - arbeid gjort av eier selv som er rørleggermester. Det er utført arbeid på det elektriske anlegget i 2021 og 2022 av ST Elektro AS og dokumentasjon er fremvist i form av samsvarserklæringer.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 20.01.25 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2020, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Innbo og løsøre

Ventilasjonen er naturlig med mekanisk avtrekk fra badet via vifte på loftet og fra ventilator på kjøkkenet. Sikringsskapet har automatsikringer og det ble utført arbeid på elanlegget i 2021 og 2022. Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering på egen tomt. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på stue 40 Bg/m³ og soverom 20 Bg/m³. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med radiatorer og har vannbåren gulvvarme på badet. Varmeanlegget er tilknyttet en bergvarmpumpe fra 2022. I tillegg er det en luft-til-luft varmpumpe fra 2011 i stuen, samt vedfyring i en murt peis i stuen og i en peis med varmepipe i tv-stuen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 087

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Av dette utgjorde kr 4 384 eiendomsskatten i 2024.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 970 976.

Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 3 883 903.

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.

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 173, bruksnummer 15 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:

3226/173/15:
26.06.2009 - Dokumentnr: 465558 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:173 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 348709 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:173 Bnr:15

01.01.2024 - Dokumentnr: 155340 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:173 Bnr:15

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg hovedbygning, datert 10.03.1980.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen.

Info fra kommunen: Det er registrert et privat minirensanlegg for avløpsvann på tomten. Anleggseier, altså den til enhver tid eier av eiendommen, er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget. Tømming av slam vil bli foretatt en gang per år gjennom kommunal ordning og vil bli belastet gjennom kommunale gebyrer. Ved behov for tømming utover dette må det utføres av godkjent slamtømmefirma, og bestilles og betales av den enkelte anleggseier.

Regulerings og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i

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

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på stue 40 Bq/m³ og soverom 20 Bq/m³. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds

akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger
132 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års

varighet (valgfritt))

133 850 (Omkostninger totalt)
148 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
151 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 433 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 448 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 451 750 (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.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 38 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Elene Moseby Torre
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
elene.moseby@aktiv.no
Tlf: 922 61 669

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

Salgsoppgavedato

17.02.2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Hedumveien 112, 1930 AURSKOG
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 173, bnr. 15



Markedsverdi

5 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 357 m² BRA-i: 357 m²



Befaringsdato: 20.01.2025 Rapportdato: 17.02.2025 Oppdragsnr.: 10816-25008 Referansenummer: LZ4051

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



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 10816-25008

Befaringsdato: 20.01.2025

Side: 2 av 27

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig.

Eneboligen ble oppført i 1980.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG [Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon av tre. Kaldloft/kryp loft med adkomst via lofts lukke med nedfellbar stige. Det er undertak av trebord. Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er snøfangere over begge inngangspartier.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Entredør i kjelleretasje i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Entredører i 1. etasje i edeltre utførelse hvorav 1 dør har sideglassfelt. Terrassedør er skyvedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre. Rekkverk av PVC og dels i trekonstruksjon.

Entre 1 har inngangsparti med veranda med betongdekke med skiferstein. Betongtrapp med skiferstein. Rekkverk i trekonstruksjon.

Entre 2 har utvendig trapp i trekonstruksjon.

INNENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett, laminat, gulvbelegg og betong. Vegger: Trepanel, tapet, finerte plater, panelplater, sponplater, fliser og murte lettklinkerblokker. Himling: Trepanel, himlingsplater, himlingspanel og betong.

Kjelleretasje er uinnredet.

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn. Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke/-elementer.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Trapp: Boligen har betongtrapp av enkel standard.

Innerdører: Innvendig har boligen finerdører.

Oppvarming: Det er bergvarmepumpe som produserer vannbåren varme til radiatoranlegg i boligen. Det er luft til luft varmepumpe i stue i 1. etasje. Vedfyring med murt peis i stue og peis med varmepipe i gang.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/wc består av: Veggmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning

med servantskap, veggskap, overskap, speil og lysarmatur.

Vaskerommet består av: Vaskekummer av plast. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte heltre fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Kjølerom med adkomst fra kjøkken. Kjøleaggregatet er plassert mot vaskerom.

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant. Oppvarming: Elektrisk panelovn. Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber hovedsaklig. Vannledninger fra kjeller til bad i 1. etasje er av rør-i-rør. Det er avløpsrør av plast.

Det er mekanisk ventilasjon fra bad (avtrekksvifte på loftet). Det er elektrisk vifte på vaskerommet. Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på toalettrom. Det er avtrekk via ventilator på kjøkken. Forøvrig er det tilluft/naturlig ventilasjon med ventiler i boligen.

Det er bergvarmepumpe som produserer vannbåren varme til radiatoranlegg i boligen. Det er luft til luft varmepumpe i stue i 1. etasje.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er drenering rundt grunnmur. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Tomten er skrånende ned mot øst.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er privat avløpsanlegg med minirensanlegg som er felles for denne og for naboeiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	357 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	357 m ²
Totalpris	5 200 000

Arealer [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 450 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

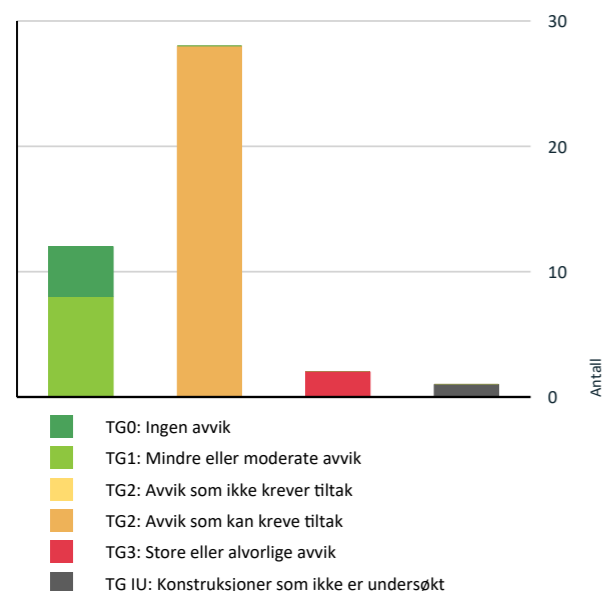
Enebolig

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

Plantegning av 1. etasje stemmer med dagens bruk. Plantegning av kjelleretasje har noe avvik i forhold til dagens bruk - kjelleretasje er uinnredet og ikke delt opp med rom som på tegningen. Inngangsparti med veranda, terrasse og takoverbygg kjellerinngang er ikke beskrevet på tegningen og er således ikke byggemeldt/godkjent.

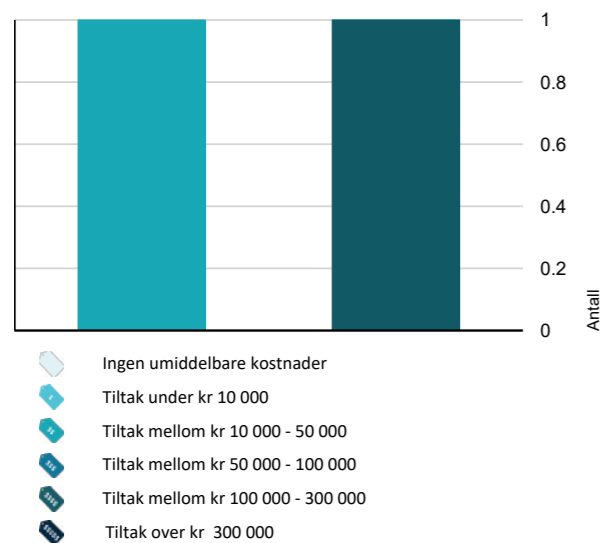
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Utendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utendig > Terrasse [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utendig > Dører [Gå til side](#)
- Utendig > Inngangsparti med veranda [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår iht. bruksstillatelse.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2022 iht. eier. Undertaket og undertaksbelegget er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra takfot på gardintrapp på inngangssiden.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er snøfangere over begge inngangspartier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Lokal utbedring må utføres.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning/utvendig fasade har værslitasje og behov for fasadevask og overflatebehandling med maling/beis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør vaskes og overflatebehandles.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon av tre. Kaldloft/kryp loft med adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Det er undertak av trebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Undertaket er misfarget.

Tilstandsrapport

Loftsluke er av enkel uisolert standard og er utett - dette vil medføre varmetap og fare for kondensdannelse på loftet. Undertaket er stedvis misfarget og dette antas å skyldes ventilasjon fra kjøkken, vaskerom og toalettrom er avsluttet på loftet - dette vil medføre at varm luft trenger opp på loftet og kondenserer og kan føre til skader over tid.

Endringer etter befaring fremvist med bildedokumentasjon og beskrivelse:

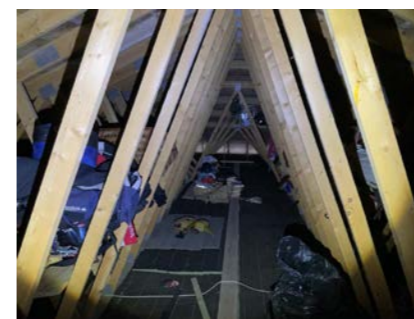
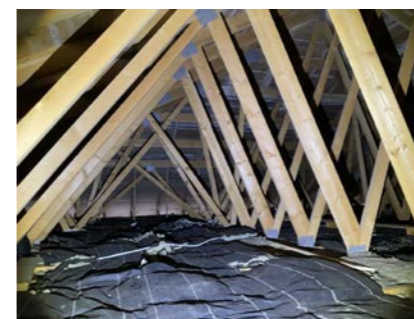
Avtrekket fra kjøkkenet er nå ført ut av loftet via ventilasjonsrør. På vaskerommet er det montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg og himlingsventil er nå ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Loftsluke bør utbedres/skiftes ut.

Ventilasjon fra toalettrom må føres ut/over tak.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene har produksjonsår 1979 (er fra byggeåret).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu på 1 soverom har defekt åpne-/lukke mekanisme.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Sprekk i vindusglass i kjelleretasje.

Dører

Entredør i kjelleretasje i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt, fra nyere tid.

Entredører i 1. etasje i edeltre utførelse hvorav 1 dør har sideglassfelt, fra byggeåret.

Terrassedør er skyvedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1979, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Entredør i 1. etasje subber i terskel/karm.

Det mangler terskelbeslag/tetting ved terskel på alle dørene. Det mangler omramming på entredør til kjelleretasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre. Rekkverk av PVC og dels i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Inngangsparti med veranda

Tilstandsrapport

Inngangsparti med veranda med betongdekke med skiferstein.
Betongtrapp med skiferstein.
Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde er ca. 86-87cm. (byggeårets krav var 90cm.).
Det er løse skiferstein og slitasje i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Gulvet/skifersteinen bør utbedres/legges på nytt.



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, parkett, laminat, gulvbelegg og betong.
Vegger: Trepanel, tapet, finerte plater, panelplater, sponplater, fliser og murte lettklinkerblokker.
Himling: Trepanel, himlingsplater, himlingspanel og betong.

Kjelleretasje er uinnredet.

Vurdering av avvik:

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

Parkettgulvet har en del slitasje.

Laminatgulv har stedvis sprekker i skjøter og gliper.

Boligen har generelt en del slitasje og moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Krav til standard er avgjørende for eventuelle tiltak.

TG 2 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i kjelleretasje er grovstøpt/ujevnt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard og bruk vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller er av betongdekke/-elementer.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

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

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 1 Pipe og ildsted

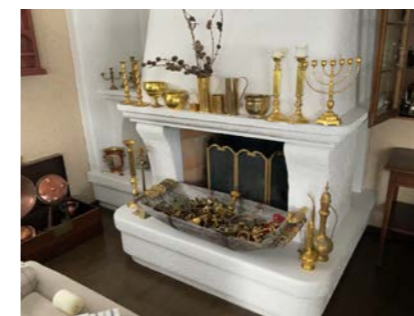
Tilstandsrapport

2-løps elementpipe. Tilkoblet murt peis i stue.

Peis med varmepipe i gang.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

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



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasjen har gulv av betong og veggene har lettbetong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretasje.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen for å lukke avviket. Det må gjøres tiltak med utvendig isolering for å hindre kondensdannelse i grunnmuren.



TG 2 Innvendige trapper

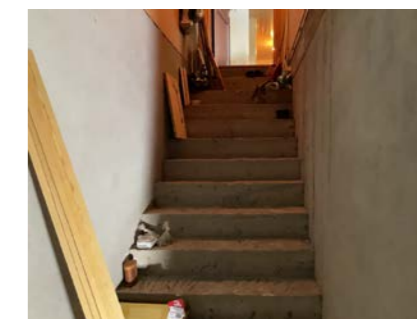
Boligen har betongtrapp av enkel standard.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsrapport

Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble oppusset i 2004 iht. eier.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme.
Gulvet er hovedsaklig flatt og det er lokalt fall på gulvet rundt sluket.
Totalt fall rundt sluket er ca. 15mm.
Det er synlig oppkant med membran mot dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er noe lokalt motfall mot dør.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Dersom baderommet skal rehabiliteres må fallforholdet utbedres.
Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

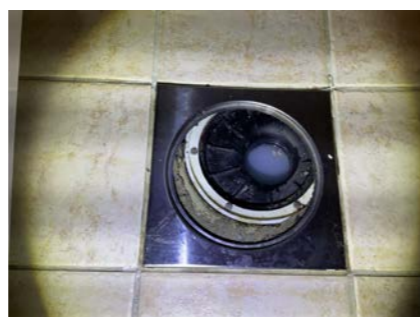
Det er plastsluk og smøremembran fra 2004 iht. eier (ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av: Veggmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, overskap, speil og lysarmatur.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er avvik:

Det er riss/krakkellering i servanten.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Tiltak:

Servanten bør skiftes ut.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

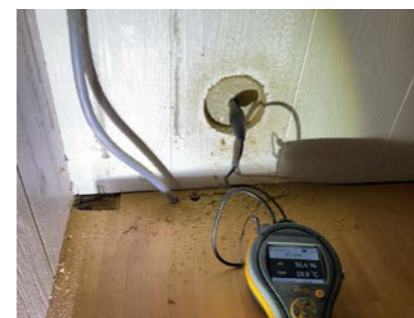
Det er mekanisk avtrekk via himlingsventil.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusj/våt sone bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen (36%RF ved 19 grader) og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet består av: Vaskekummer av plast. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Vinylbelegg. Gulvet har fall til sluk - totalt fall er ca. 40mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.
Vegger: Trepanel.

Oppvarming: Vannbåren varme med radiator.
Ventilasjon: Elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerommet har standard fra byggeåret og har nådd forventet levetid som våtrom.
Gulvbelegget har slitasje, hull og utettheter.
Vegger er med trepanel og er uegnet for fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Våt sone på vaskerommet er mot yttervegg og hulltaking er dermed ikke mulig.
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte heltre fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Innredningen har generelt stor bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom.

Gulv: Vinylbelegg.
Vegger: Trepanel.
Himling: Trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Rommet er ikke bygget iht. anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Rommet må bygges om. Ved denne type konstruksjon er det fare for fuktskader.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat.
Kjøleaggregatet er skiftet 1 gang etter byggeåret og har god funksjonalitet iht. eier.
Tilstand er ikke videre vurdert.

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant.
Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret hovedsaklig. Vannledninger fra kjeller til bad i 1. etasje er av rør-i-rør fra 2004 iht. eier.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder vannrør fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsanlegget har lufting med durgoventil på toalettrommet og dette er ikke anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak

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

Luftingen av avløpsanlegget må føres over tak for å lukke avviket.



Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon fra bad (avtrekksvifte på loftet).
Det er elektrisk vifte på vaskerommet.
Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på toalettrom.
Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.
Forøvrig er det tilluft/naturlig ventilasjon med ventiler i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjon fra toalettrommet er avsluttet på loftet - dette vil medføre at varm luft trenger opp på loftet, kondenserer og kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjon må føres over yttertaket.

TG 1 Varmesentral - 2

Det er luft til luft varmepumpe i stue i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2011.



TG 1 Varmesentral

Det er bergvarmepumpe som ble installert i 2022 av eier selv som er rørleggermester.
Varmen fordeles som vannbåren varme til radiatoranlegg i boligen.
Vannrør og radiatoranlegget er hovedsaklig fra byggeåret.



TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatoranlegg spredt i boligen.
Vannrør og radiatoranlegg er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret og deler av anlegget er fornyet i senere år. Det ble avholdt tilsyn på anlegget den 31.01.2020 og ved tilsynet ble det ikke funnet avvik iht. dokument fra Elsikkerhet Norge AS datert 31.01.2020.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringskap

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

Tilstandsrapport



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.

Røykvarsler og slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drenering rundt grunnmur.
Drenering på 3 sider er fra 2005 iht. eier.
Drenering på østsiden er fra byggeåret.
Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Avvik gjelder drenering på østsiden.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er sprekke i delevegg/murvegg i kjeller - ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Sprekken bør observeres jevnlig. Dersom det skjer forandringer/bevegelser må årsak utredes og det må gjøres tiltak.



TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot øst.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder vestsiden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009 da minirensanlegget ble etablert iht. eier.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er privat avløpsanlegg med minirensanlegg som er felles for denne og for naboeiendommen. Avløpsanlegget ble etablert i 2009 iht. eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Oljetank

Det er oljetank i stål, plassert i teknisk rom i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oljetanken er ikke i bruk. Oljetankens tilstand er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oljetanken bør fjernes.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

357 m²/357 m²

Enebolig: 2 Entré, 2 Trapperom, 3 Soverom,
Toalettrom, Bad, Vaskerom, Kjølerom, Kjøkken, TV-
stue, Stue, Teknisk rom, 4 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 200 000

Konklusjon markedsverdi

5 200 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Johan Waalers vei 11 ,1930 AURSKOG 138 m ² 2001 3 sov	03-07-2024	5 200 000	5 065 000		5 065 000	36 703
2 Hedumveien 275 ,1930 AURSKOG 152 m ² 1979 5 sov	24-08-2023	4 300 000	4 600 000		4 600 000	30 263
3 Hedumveien 503 ,1930 AURSKOG 171 m ² 1938 3 sov	17-03-2024	4 650 000	4 525 000		4 525 000	26 462
4 Johan Waalers vei 24 ,1930 AURSKOG 196 m ² 2005 3 sov	16-09-2023	4 950 000	4 950 000		4 950 000	25 255
5 Hedumveien 466 ,1930 AURSKOG 204 m ² 1948 6 sov	09-07-2023	4 800 000	5 000 000		5 000 000	24 510
6 Solliveien 2 ,1930 AURSKOG 151 m ² 1890 3 sov	26-06-2024	2 990 000	3 100 000		3 100 000	20 530
7 Lieråsen 7 ,1930 AURSKOG 244 m ² 1978 4 sov	19-09-2021	4 490 000	4 250 000		4 250 000	17 418
8 Hedumveien 87 ,1930 AURSKOG 230 m ² 1947 4 sov	04-06-2023	4 090 000	4 000 000		4 000 000	17 391

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	16 000
Kostnader avløpsanlegg. Stipulert beløp for drift, vedlikehold og service.	Kr.	4 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	60 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 150 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Markeditilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 300 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	180			180	57
Kjelleretasje	177			177	
SUM	357				57
SUM BRA	357				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Bad/wc, Entré 2, Vaskerom, Kjølerom, Kjøkken, TV-stue, Stue		
Kjelleretasje	Trapperom, Teknisk rom, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasje er ca. 2,35-2,37meter.

TBA areal er inngangsparti/veranda med ca. 12m² og terrasse med ca. 45m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning av 1. etasje stemmer med dagens bruk. Plantegning av kjelleretasje har noe avvik i forhold til dagens bruk - kjelleretasje er uinnredet og ikke delt opp med rom som på tegningen. Inngangsparti med veranda, terrasse og takoverbygd kjellerinngang er ikke beskrevet på tegningen og er således ikke byggemeldt/godkjent.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Installert bergvarmeanlegg/varmepumpe i 2022 - arbeid gjort av eier selv som er rørleggermester. Det er utført arbeid på det elektriske anlegget i 2021 og 2022 av ST Elektro AS og dokumentasjon er fremvist i form av Samsvarserklæringer.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	174	183

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Hilde Wallander Bjerkely	Kunde
	Per Ottar Bjerkely	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	173	15		0	1995.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Hedumveien 112							
Hjemmelshaver Hilde Wallander Bjerkely og Per Ottar Bjerkely.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område på Lierfoss ca. 7km. utenfor Aursmoen/handelssentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er gode rekreasjonsmuligheter i skog og mark i umiddelbar nærhet.

Det er ca. 1,3km. til Haneborg skole fra eiendommen. Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn. Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

Offentlig kommunikasjon med buss ved Kompveien.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.995,6m². Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.01.2025		Gjennomgått	5	Nei
Statens Kartverk	03.01.2025	Matrikelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	2	Nei
Eier	20.01.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	20.01.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggesaksstemplet 02.03.1979.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	10.03.1980		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LZ4051>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105250005	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Per Ottar Bjerkely	Hilde Wallander Bjerkely
Gateadresse	
Hedumveien 112	
Poststed	Postnr
AURSKOG	1930
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	00
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jernbanepersonalets bank og forsikring
Polise/avtalenr.	1813702

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

Beskrivelse

Lekkasje fra dusjarmatur/montert på vegg, utbedret i 2004

Initialer selger: POB, HWB

Document reference: 1105250005

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja
 Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
 Beskrivelse

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

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

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

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

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

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

Filer

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

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

Filer

Document reference: 1105250005

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

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

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

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
 Beskrivelse

21.1 Radonmåling
 Ar
 Verdi

Filer

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

Document reference: 1105250005

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

secured by nets

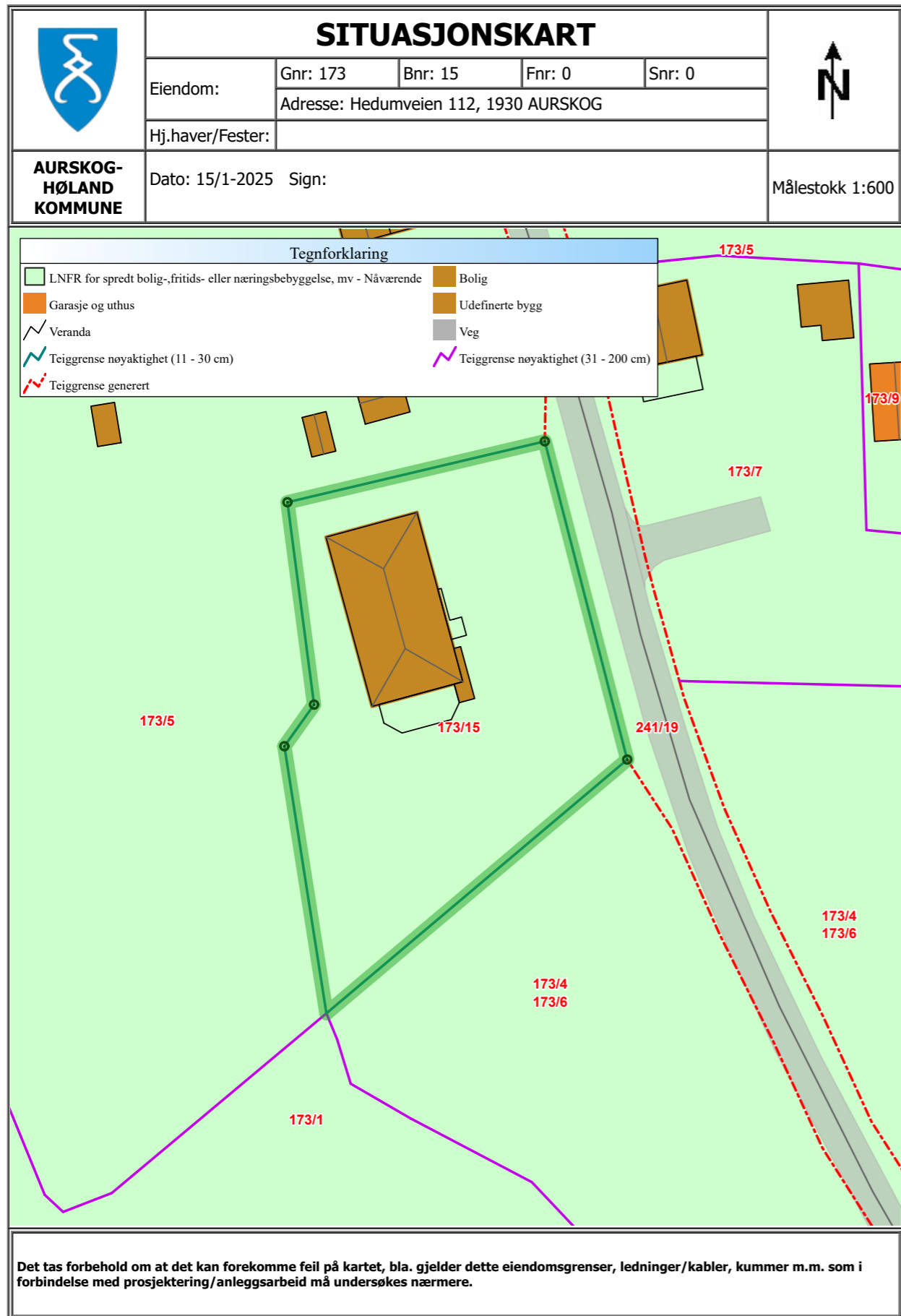
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Bjerkely	509968f069c0070e389c4 0374fb214545b486d9a	17.01.2025 06:37:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Wallander Bjerkely	6c0da0d4b8b9a63dc52f27 8b2f8f728adf862f7b	17.01.2025 06:38:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1105250005

Document reference: 1105250005

- 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>



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
 Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)	Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)			
"Stykket", Lierfoss	173/5			
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	hovedbygning	28.8.-78	2.3.-79	27/79
Byggherre	Adresse			Tif.
Hilding Wallander	1933 Lierfoss			
Anmelder	Adresse			Tif.
" "	" "			
Ansvarshavende	Adresse			Tif.
Jan Dahlen	1963 Fosser			

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

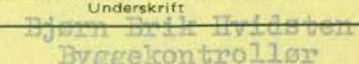
Innvendig : - avluftinger ikke ført over tak.

Kjeller : - en del pussarbeid gjenstår
- montering av dører.

Utvendig : - rekkverk på trapp og balkong (samt heller)
- takstige mangler
- planering.

Arbeidet må være utført innen: **3 mndr.**

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
1940 Bjørkelangen, den	10.3.-80
Underskrift  Byggekontrollør	

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggeskytelsemyndighet

Nabolagsprofil

Hedumveien 112

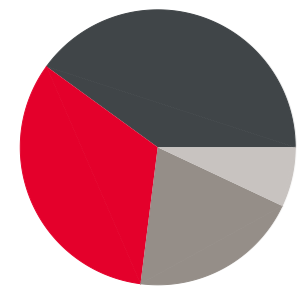
Offentlig transport

🚗 Lierfoss Linje 470, 470E	3 min 🚶 2.7 km
🚗 Blaker stasjon Linje R14	21 min 🚶 19.9 km
✈ Oslo Gardermoen	54 min 🚶

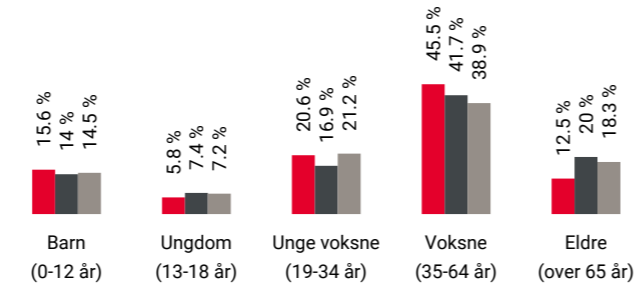
Skoler

Haneborg skole (1-7 kl.) 91 elever, 7 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Aursmoen skole (1-10 kl.) 664 elever, 40 klasser	9 min 🚶 8.5 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	8 min 🚶 7.4 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	9 min 🚶 7.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



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

Barnehager

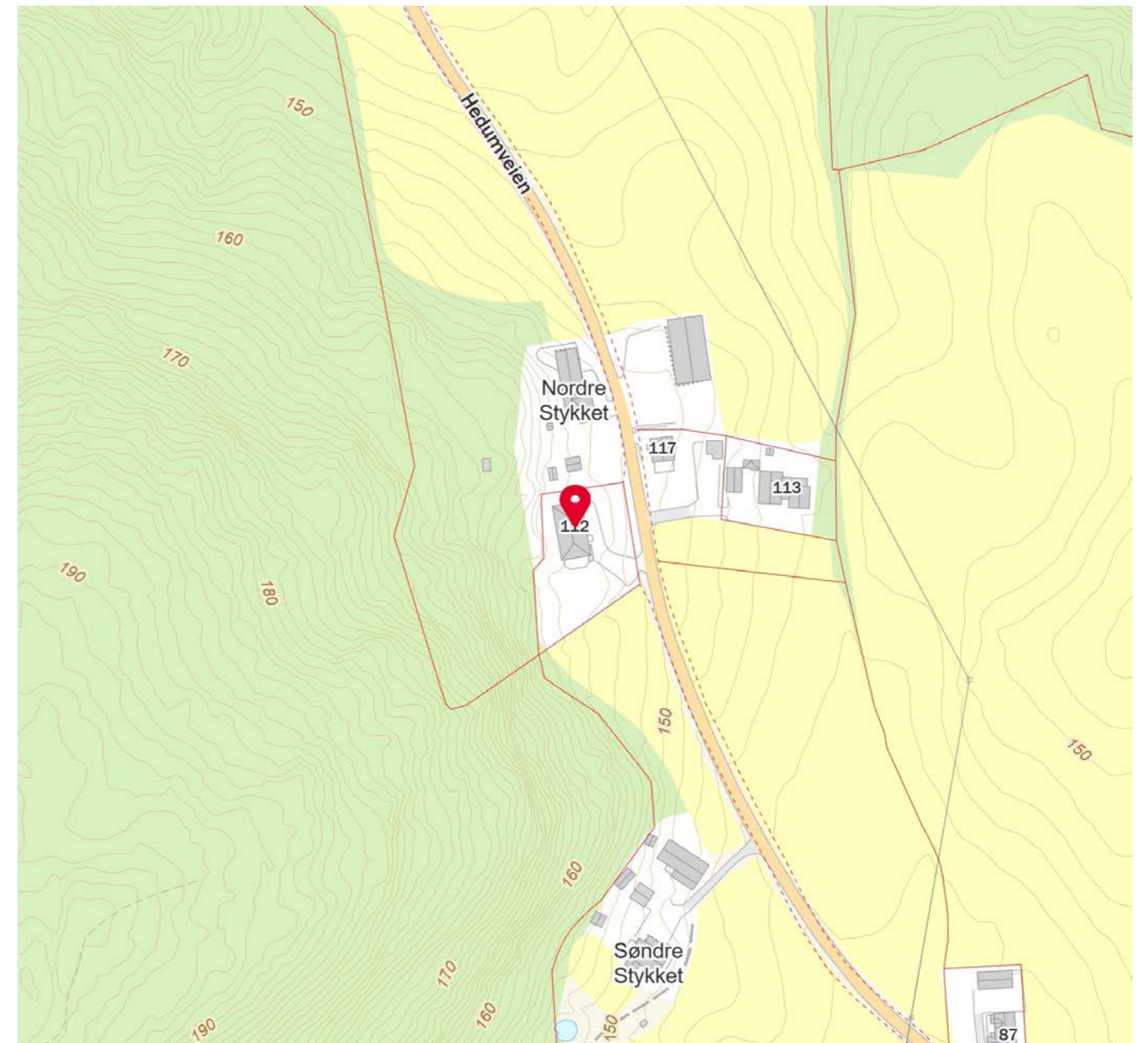
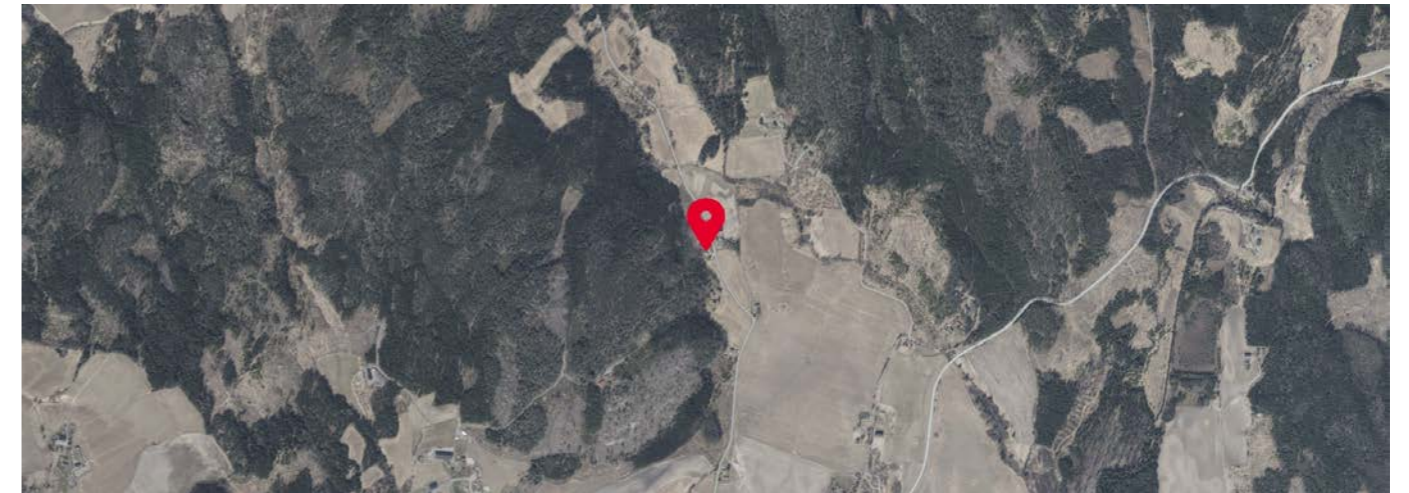
Flatebyjordet barnehage (1-5 år) 69 barn	6 min 🚶 5.4 km
Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år) 57 barn	6 min 🚶 5.6 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	8 min 🚶 6.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	9 min 🚶 7.6 km
Kiwi Aurskog	9 min 🚶

Sport

🏃 Haneborg skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min 🚶 2.2 km
🏃 Kjelle vg. skole Fotball	9 min 🚶 8 km
🏃 Aura Trening og Helse	6 min 🚶
🏃 MOVA Bjørkelangen	7 min 🚶





Aurskog SPAREBANK



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

Hos Per Kristian, Eva, Kristine, Therese, Anne, Daniella, Roar og Ketil får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov og dine drømmer.

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

Telefon: 63 85 44 40
Nettside: www.aurskog-sparebank.no
Aurskog | Bjørkelangen | Arnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hedumveien 112
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Elene Moseby Torre

Telefon: 922 61 669
E-post: elene.moseby@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre