

aktiv.



Staurhuslia 18, 1940 BJØRKELANGEN

Solid, lekker enebolig fra 2012 på flott, solrik utsiktstomt. Terrasse med jacuzzi og tilbygd garasje. Sentrumsnært!

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Staurhuslia 18
1.etg



Velkommen til Staurhuslia 18! En innholdsrik og velholdt enebolig over to etasjer, oppført i 2012.



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-
Omkostn.: Kr 193 890,-
Total ink omk.: Kr 7 183 890,-
Selger: John Fredrik Haugen
Gro Anita Narvestad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total: 220/277 m²
Tomtstr.: 783.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 289

Oppdragsnr.: 1107240152

Solid, lekker enebolig fra 2012. Terrasse med jacuzzi og tilbygd garasje.

Staurhuslia 18 er en stor, innholdsrik enebolig fra 2012 med tilbygd garasje og gjennomtenkt planløsning. Den flotte eiendommen ligger luftig til med gode solforhold og nydelig, vidstrakt utsikt. Uterommet fremstår som lettstelt med stor, steinsatt gårdsplass og en skjermet, omfangsrik terrasse med hagesetue og jacuzzi. I 2. etasje er det lun stemning i en overbygd balkong.

Inne får du vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon, utbredt bruk av downlights og integrert lydanlegg i flere rom. Boligens uttrykk er ellers elegant med enstavs gulvparkett, pene tapeter og eksklusive elementer. Hovedplan har to pene stuer, den ene med stilig, gjennomgående gasspeis til stort, stilfullt kjøkken. Videre finnes tre delikate bad, eget wc og vaskerom, romslig loftstue, garderober og fire gode soverom



Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	14
Om eiendommen	39
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	78
Forbrukerinformasjon	103
Budskjema	104



Stor terrasse utenfor stue og soverom i 1. etasje, på hele 75 kvm. Terrassen har også terrassemarkise.



Terrassen strekker seg rundt boligen og byr på flere fine møbleringsmuligheter.



Takoverbygget del av terrassen med jacuzzi og utebelysning.



Her kan sene kvelder nytes i jacuzzien med flott utsikt.

Plantegning

1. etasje



Staurhuslia 18
1.etg



Velkommen inn til en delikat entre/hall med flislagt gulv, god takhøyde og stor skyvedørgarderobe til å henge fra seg yttertøyet.

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

Entréen har tofløyet ytterdør med glassfelt og luftig takhøyde.



Kjøkkenet er lyst og romslig med god plass til spisebord. Her er det også en stor gasspeis.



Kjøkkenet har også downlights i himling, samt delvis åpen planløsning mot stuene.



Kjøkkeninnredningen har profilerte stilfulle fronter og hvitt og mørkegrått, kombinert med glassfronter med innebygget belysning. Benkeplaten er i flott kleberstein.



I kjøkkenet er det integrerte hvitevarer av høy kvalitet, fra Gaggenau. Herunder stekeovn, platetopp, micro og kjø- og frysescap med isbitmaskin.

Stuen i 1. etasje er delt inn i 2 stuer, og begge har et lyst og åpen uttrykk.



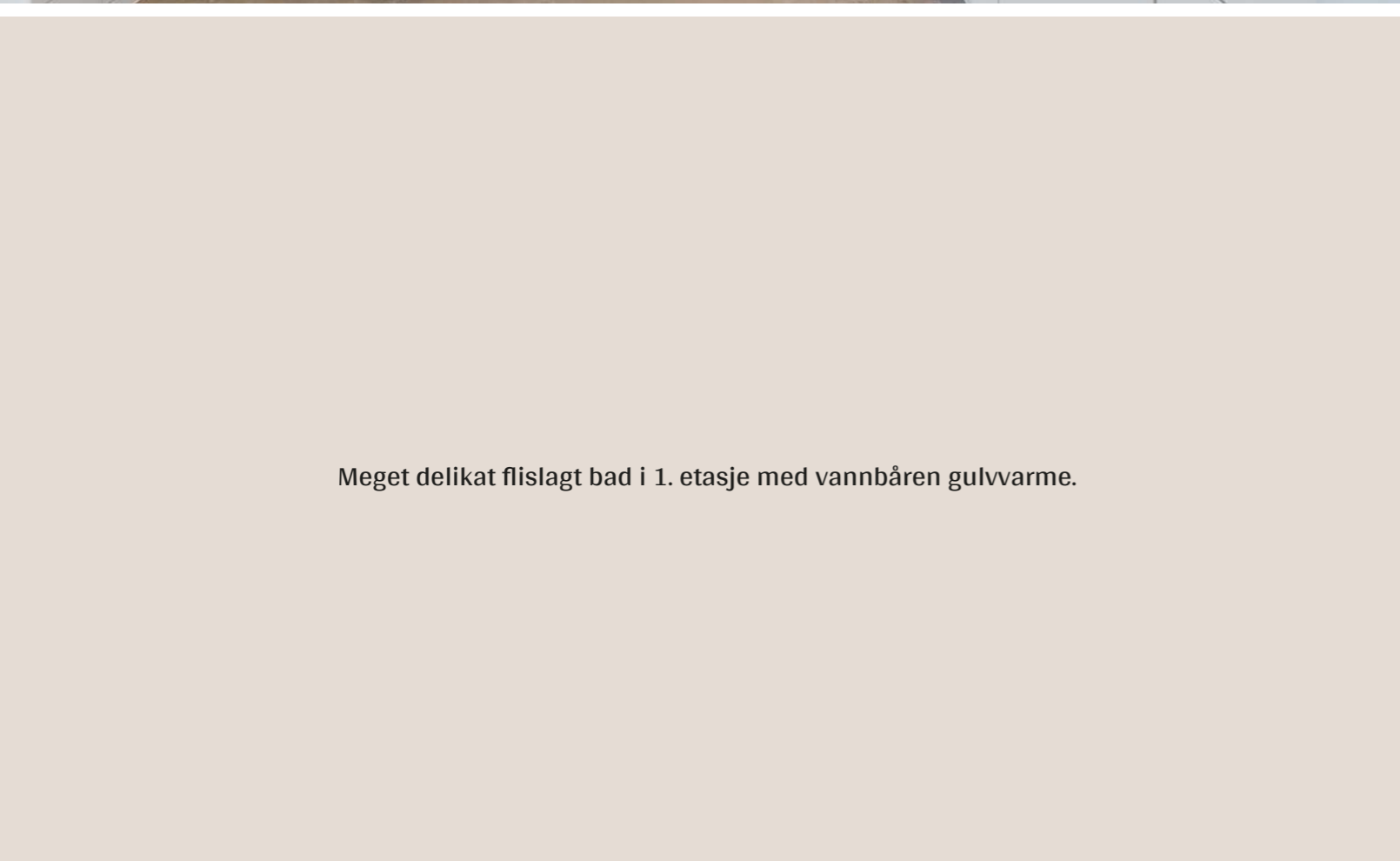


Romslig soverom i 1. etasje med utgang til terrassen. Innenfor soveormmet er det også walk-in closet/garderoberom.



Dusjnise med glassdør og flott regnfallsdusj.

Badet er for øvrig innredet med vegghengt toalett, servant i baderomsinnredning med speil over og vegghengt skap.



Meget delikat flislagt bad i 1. etasje med vannbåren gulvvarme.





2. etasje



Staurhuslia 18

2.etg.



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

Overbygget balkong utenfor stuen i 2. etasje med glassvinduer.

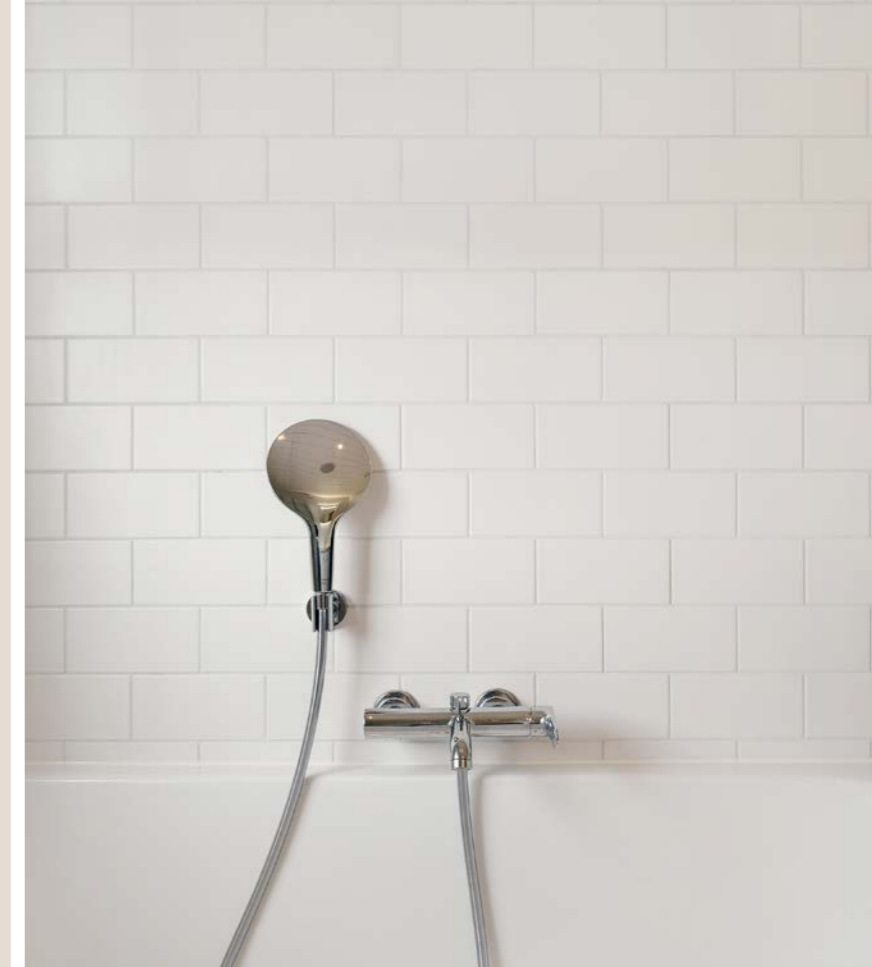


I 2. etajse er det 3 gode soverom.





Badet har vegghengt toalett, servant i baderomsinnredning, speil med belysning, badekar og dusjhjørne.



Lyst og delikat flislagt bad i 2. etasje med gulvvarme og downlights.





Det andre badet i 2. etasje har også flislagte overflater og er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og servant i baderomsinnredning.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 220 m²

BRA - e: 37 m²

BRA - b: 20 m²

BRA totalt: 277 m²

TBA: 91 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 137 m² Hall, gang, kjøkken, stue, stue, gang, soverom, bad, toalettrom, vaskerom og garderobe.

2. etasje

BRA-i: 83 m² Stue, bod, to bad og tre soverom.

BRA-b: 20 m² Innglasset balkong.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

91 m² Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 m² Garasje og teknisk rom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje og teknisk rom i tilknytting med egne innganger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

783.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger flott og solrikt til med vid utsikt, og det er pent opparbeidet med belegningsstein, plen og prydbusker. Boligen har en vestvendt terrasse som byr på gode, skjermede oppholdssoner, derav én med hagestue og jacuzzi - et ypperlig sted å lade batteriene.

Terrassen er på ca. 75 kvm og ligger med adkomst fra stue og soverom, samt med trapp ned til terreng. I andre etasje kan utelivet nytes i le av vær og vind, her er det en overbygd balkong på ca. 20 kvm. Balkongen har flere vindusflater og tette vegger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlige boligområde, ca. 2,2 km fra Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling.

Bjørkelangen har en aktiv sportsforening som tilbyr svømming, fotball, håndball, innebandy, allidrett, ski og sykkel. Ved den videregående skolen er det idrettshall og friidrettsanlegg, samt kunstgress-, sandvolleyball- og tennisbane. Ved barne- og ungdomsskolen er det bygget skatepark. I sentrum er det bygget svømmehall med svømme- og terapibasseng.

Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, og det er egen øvingsboks for band og musikere.

Bjørkelangen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor sentrum. Det er også skytterbaner i nærheten og en aktiv jakt- og fiskeforening. Alpinbakken er åpen når det er

snørike vintre på Bjørkelangen.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Extra og Kiwi. I tillegg har tettstedet egen ferskvarebutikk og Amfi Bjørkelangen Torg. I ytterkant av sentrum ligger Blikrud Næringsområde med kjeder som Skeidar, Plantasjen, Gausdal, Maxbo og Europris. Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen, eller til hyggelig grensehandel både i Töcksfors og Charlottenberg.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i Finn annonsen for veibeskrivelse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, leiligheter og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det ca. 3,4 km til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole som åpnet våren 2018. Ellers er det god barnehagedekning i Aurskog-Høland kommune, med barnehage i umiddelbar nærhet. Bjørkelangen har også to videregående skoler.

Skolekrets

Bjørkelangen skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss, hvor nærmeste holdeplass ligger ca. 600 m fra boligen

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har grunnmur/ringmur i murte lettklinkerblokker og, antatt, stripefundamenter av betong under grunnmur. Boligen har støpt plate på mark. Yttervegger i trebindingsverk kledd med liggende trekledning. A-takstoler i tre tekket med sort glasert tegltakstien. Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. 2- fløyet entredør med slett innside, profilert utside og glassfelter. Fra byggeår/ 2011.

Stor terrasse mot vest, med tilgang fra stue og soverom 1.etg. Fundamentert på støpte pilarer og betongheller satt til antatt fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Overbygget balkong/terrasse med tilgang fra stue 2.etg. Balkong/terrasse på tak over stue. Membran som tettesjikt under tilfarer/bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Balkong/terrasse glasset inn med vinduer i aluminium-rammer. Flere vinduer med isolerglass. Nåværende eiere har montert glass/skyvevinduer på rekkverk i balkong i 2.etg. De har også satt opp tak med gjennomslittige takplater over jacuzzi på terrasse 1.etg.

Dobbel garasje i tilknytting til boligen med teknisk rom med separat inngang. Bygningen er fundamentert på ringmur i murte lettklinkerblokker, støpt plate/betongdekke på grunn. Vegger i isolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker. Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning. Teknisk rom har flislagt gulv og malte vegger. Varmepumpe og tekniske installasjoner plassert her.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innhold

Planløsning

- etasje: Hall m/trapp, 2 ganger, vaskerom, kjøkken, 2 stuer, bad, 2 wc, soverom, garderobe, teknisk rom og garasjerom.
- etasje: Stue m/trapp, 2 bad, 3 soverom og bod.

Entré

Eneboligen har et koselig inngangsparti under tak og tofløyet ytterdør med glassfelt. Det er varmekabler ved inngangspartiet. Vel innenfor er det en flott, romslig hall med luftig takhøyde, gulvfliser med gulvvarme, panelte vegger og garderober med speildører. Stedvis er det downlights i taket. I en tilliggende garderobedel med dør til wc, er det pen, plassbygd innredning, som kommode og skap. Videre kommer man inn til et praktisk beliggende gjestebad og vaskerom.

Kjøkken

Boligen har et romslig kjøkken med stor gasspeis, gjennomgående til stue. Rommet har spiseplass foran karnapp, tak med downlights og gulv med enstavs parkett. Kjøkkeninnredningen har stilfulle fronter i hvitt og mørkegrått, kombinert med glass med innebygd belysning, og det er spotter under overskapene.

Benkeplaten er i eksklusiv kleberstein, med underlimt vaskekum ved vinduet, og hvitevarer er integrert og i ypperste klasse, fra Gaggenau. Her får du ventilator over bred koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn og et stort dobbelt kjølfrysenskap med isbitmaskin.

Stuer

I første etasje er det to luftige stuer i sosial, åpen løsning. Rommene byr på nydelige lysforhold med store sprossevinduer, og fra den ene stuen er det utgang til terrasse. Stilen er klassisk med enstavs parkett på gulv og lyse vegger, akkopagnert med pene, tidløse farger. Spredte downlights belyser arealet på kveldstid, og stor gasspeis bidrar til ekstra hygge og varme.

Loftstue

Loftstuen er med på å gi ekstra fleksibilitet for barnefamilien og er innredet i lyse farger - et trivelig oppholdsrom. Rommet har galleri til den romslige hallen og tofløyet glassdør til en godt skjermet balkong. Gulvet er lagt med enstavs parkett og taket har downlights.

Bad

Boligen har et bad, et vaskerom og et wc-rom i første etasje, og det er to bad i andre etasje. Alle badene er svært delikate med fliser i lyse farger, og utstyrt med vannbåren varme i gulv. To av badene har downlights i taket.

Innredningene er kledelige og har alle underlimt servant i klebersteinsbenkeplate. Rommene er videre utstyrt med speil med eller uten integrert belysning, vegghengt toalett og dusjnise. Ett av badene har regnfallsdusj og ett har innfliset badekar.

Vaskerom

Vaskerommet ligger innenfor wc-rommet i første etasje og har fliser på gulv med gulvvarme. Det er innredet med benkeskap med slette fronter, samt laminatbenkeplate med utslagsvask og nisje for

vaskemaskin/tørketrommel.

Soverom og garderobe

Eneboligen har fire romslige, pene soverom der tre ligger i andre etasje og ett ligger i første etasje. Flere av rommene har downlights i tak. Soverommet i første etasje har innredet garderobedel, eget bad og tofløyet glassdør til terrasse.

Det ene soverommet i andre etasje har også eget bad. Det er skreddersydd garderobeløsning på det ene soverommet, garderobe i hall og ekstra lagringsplass med bod.

Kort fortalt

- Stor og særdeles flott enebolig.
- Eksklusivt og moderne fra 2012.
- Solrik og luftig beliggenhet.
- Parkering i garasje og på tomt.
- Terrasse på ca. 75 kvm, m/jacuzzi.
- Innglasset balkong på ca. 20 kvm.
- Romslig hall med gulvvarme.
- Eksklusivt kjøkken med hvitevarer.
- To fine stuer og en loftstue.
- Tre delikate bad, ett med badekar.
- Vaskerom og gjeste-wc.
- Fire soverom, ett med garderobe.
- Lagringsplass i innvendig bod.
- Gulvvarme og gasspeis.

Standard

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

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Værslitt kledning på syd og vestvegg av boligen. Tørkesprekker i overflatebehandling/treverk.
- Utvendig > Dører: Entredør tar i karm, går noe tregt. Hev-skyv dør i stue 1.etg. med en del værslitasje på

utvendig overflater og terskel.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverk på terrasse hvor høyde til terreng er over 50cm er rekkverk for lavt iht. dagens krav. Terrassegulv med til del stor værslitasje.
- Innvendig > Teknisk rom 1.etg.: Begrenset fall på gulv i rommet, Det er ikke membran/tettesjikt i gulv. Det er hull i vegg ved samleskap for vannrør og ett rør kommer ut av skap slik at dør til rør i rør skap ikke kan monteres på plass.
- Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater vegger og himling: Synlige fuktmerker på terskel/feilist på dør. Fuktmerke/begynnende råteskade i nedre kant på dørlist.
- Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Våtrom > 2.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Bare delvis synlig mansjett under klemring i sluk.
- Våtrom > 2.etg. > Bad 2 > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet Vindu over badekar i våtsone.

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

- Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Sluk, membran og

tettesjikt: Membran ikke klemt i sluk. kun smurt mot forhøyningsring i sluket, ukjent type forhøyningsring. Ukjent om tetting mellom forhøyning og sluke er tett. Pakning ligger synlig i sluk.

- Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Våtrom > 2.etg. > Bad 2 > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er noe små skader og riper i fronter på kjøkken. Bruksslitasje.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt: Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

For fullstendig og utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 08.05.2024, utført av Kåre Anders Fossum Orderud. 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.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis

hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Gulv i stuer og kjøkken 1.etg. og stue i 2.etg. er slipt og lakkert i 2023.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd.

Parkering

Boligen har en tilbygd garasje med dør til skjermet inngangsparti og for øvrig er det gode parkeringsforhold i gårdsrommet.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring.

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger ved ferdigattest.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme på begge bad i andre etasje og antatt i hele første etasje. Det er gasspeis i stue og kjøkken, luft-til-vann varmepumpe og balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 990 000

Kommunale avgifter

Kr 21 977

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig og etter forbruk. Kommunale avgifter inkl.: vann, avløp, renovasjon og feie/tilsyn.

Eiendomsskatt

Kr 7 838

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Aurskog Høland kommune, pt. på 3 promille.

Formuesverdi primær

Kr 1 488 018

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 952 072

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Opplysninger om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostander tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, tv/internett, m.m.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 289 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:

3226/2/289:

30.04.2010 - Dokumentnr: 310243 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2010 - Dokumentnr: 310243 - Erklæring/avtale
Alle eiere har felles ansvar for drift og vedlikehold av felles lekeplass og annet fellesareal
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2010 - Dokumentnr: 339587 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune
Org.nr: 948 164 256
Overenskomst vedrørende rettighetsforhold for offentlig vann-, spillvanns-, og overvannsledninger i Festningsåsen
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2010 - Dokumentnr: 273990 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhets opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:2 Bnr:204

01.01.2020 - Dokumentnr: 1688140 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:2 Bnr:289

01.01.2024 - Dokumentnr: 86373 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:289

30.04.2010 - Dokumentnr: 310243 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:2 Bnr:297

Heftelsene omhandler registrering av eiendommen med oppmåling, plikt til å i fellesskap drifte og vedlikeholde felles veiareal ihht. eierbrøk og lekeplass, pliktig medlemskap i velforening med ansvar og drift av fellesareal herunder lekeplass og rett for kommunen til å anlegge og drifte offentlige vann og avløpsledninger over eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygget enebolig datert 22.08.2012.

Det foreligger byggetegninger for eneboliger, datert 2011.

Balkong i 2. etasje utenfor stuen, er gjenbygget i ettertid. Tiltaket er ikke byggemeldt eller omsøkt. Kjøper bærer risikoen for denne bruksendringen og evt. kostander dersom kommunen skulle kreve dette tilført til opprinnelig stand.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.08.2012.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til offentlig vei,

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan for Festningsåsen 1, delområde A14-A16.

Avsatt i kommuneplanen til nåværende boligbebyggelse.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <http://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/> Kommunedelplanen for Bjørkelangen ligger på kommunens hjemmeside: <http://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/kommunedelplaner/>

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontrakt grunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

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

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

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

3-3 (2).

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
174 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6

990 000,00))

193 890,- (Omkostninger totalt)

7 183 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 193 890

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunal info

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset

oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 49.500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.500,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger og tinglysning av pantedokument. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

25.06.2024

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Staurhuslia 18, 1940 BJØRKELANGEN
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 2, bnr. 289

Markedsverdi

7 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 277 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 29.04.2024

Rapportdato: 08.05.2024

Oppdragsnr.: 11763-22044

Referansenummer: FG3567

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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

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.



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Rapportansvarlig

Kåre A. Fossum

Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Gulv i stuer + kjøkken 1.etg. og stue m/trapp i 2.etg. er slipt og lakkert i 2023.

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon:

A-takstoler i tre. Lite kaltloft mot møne over 2.etg. Yttertak er tekket med sort glasert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Sinkfarget stål takrenner og nedløp. Sorte beslag i gradrenner og skottrenner på tak. Er montert takrennekroker med luftespalte bak takrenner. Antatt lufting under takstein av skråhimlinger/kaltloft. Sort stål luftehatt og sort stål pipehatt ved rør fra gasspeis.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er kledd med liggende trekledning.

Vinduer/dører:

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. 2- fløyet entredør med slett innside, profilert utside og glassfelter. Fra byggeår/2011
2 stk. 2-fløyet terrassedører med lav brystning og glassfelt. Fra byggeår/2011
1 stk. hev-skyvør i stue 1.etg. med glassfelt helt ned. Fra byggeår/2011.

Stor terrasse mot vest, med tilgang fra stue og soverom 1.etg. Fundamentert på støpte pilarer og betongheller satt til antatt fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Overbygget balkong/terrasse med tilgang fra stue 2.etg. Balkong/terrasse på tak over stue. Membran som tettesjikt under tilfarer/bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Balkong/terrasse glasset inn med vinduer i aluminium-rammer. Flere vinduer med isolerglass.

Nåværende eiere har montert glass/skyvevinduer på rekkverk i balkong i 2.etg. De har også satt opp tak med gjennomslittige takplater over jacuzzi på terrasse 1.etg.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Keramiske fliser og parkett.
Vegger: Malt trepanel, slette malte flater, tapet og keramiske fliser.
Himling: Malt trepanel, MDF "smarttak" og slette malte flater.
Bemerkes liten skade i parkettgulv i stue etter sliping. For øvrig normal bruksslitasje.

Støpt plate på grunn i 1.etg. Trebjelkelag mellom 1.- og 2.etg.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger ved ferdigattest.

Innvendig trapp.:

Tett 180° repos trapp. Malte vanger og lakkert eik i trinn.
Rekkverk og håndrekk begge sider.

Innerdører:

1- speil malte kompakte dører.
1. stk. 2-fløyet dør med glassfelt mellom hall m/trapp og stue.
Dør til bad 2.etg. med glassfelt.

Oppvarming:

Vannbåren gulvvarme i hele 1.etg. og i begge bad 2.etg.
Stor gass-peis som romdeler mellom kjøkken og stue. Nedgravd gasstank ved terrasse/bak boligen.
Det har vært utført tilsyn på gassanlegg vår 2022 iht. eier. Det ble ikke opplyst om noe avvik ved denne inspeksjon.
Det anbefales og sette seg inn i bruk og funksjonalitet på gassinstallasjoner i boligen.

Det er montert lydanelg med innfelte høyttalere i flere rom i boligen. Anbefales gjennomgang med eier for innføring av bruk av dette anlegget.

Teknisk rom med utvendig adkomst. Betonggulv, MDF smartplater på vegger. Varmepumpe og tekniske installasjoner, som samleskap for rør i rør og sikringskapp plassert her.
Begrenset fall på gulv i rommet, Det er ikke membran/tettesjikt i gulv.
Det er hull i vegg ved samleskap for vannrør og ett rør kommer ut av skap slik at dør til rør i rør skap ikke kan monteres på plass

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad 1.etg.:

Bygget etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Flis på vegger, slett malt innvendig tak.
Flislagt gulv. Oppvarming med vannbåren

Beskrivelse av eiendommen

gulvvarme. Det ble målt totalt 12mm fall på gulv fra terskel på dør til sluk i dusjsone. Noe større lokalt fall i dusjsone.

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse. Synlig klemt mansjett i sluk.

Vegghengt wc, dusjnisje med glassdør. Garnityr med takdusj. Stort tilpasset servantskap med slette fronter. Kleberstein benkeplate med underlimt servant. Stor speile i vegg over servantskap.

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Boret hull fra vaskerom på baksida av dusjnisje.

Lite bad 2.etg.:

Bygget etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Flis på vegger, malt trepanel på innvendig tak. Flislagt gulv, oppvarming med vannbåren gulvvarme. Det ble målt kun 5mm fall fra flis ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse .

Servantskap med 1- speil fronter. Kleberstein benkeplate med underlimt servant. Speile i vegg/hjørnet over servantskap. Vegghengt wc og foldbare dusjvegger i glass.

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Boret hull fra stue mot dusjhjørne/våtsone i bad.

Stort bad 2.etg.:

Bygget etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Flis på vegger. Malt trepanel på innvendig tak. Flislagt gulv, oppvarming med vannbåren gulvvarme. Målt kun 5mm fall fra flis ved terskel til topp slukrist i dusj.

Plastsluk. smøremembran med ukjent utførelse . Synlig klemt mansjett i begge sluk.

Innbygget badekar, foldbare dusjvegger i glass. Vegghengt wc. Servantskap med 1- speil fronter. Kleberstein benkeplate med underlimt servant.

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Boret hull i skap soverom mot dusj/våtsone i bad.

Vaskerom 1.etg.:

Bygget etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Slette malte vegger og slett malt innvendig tak. Flislagt gulv. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Det ble målt kun 6mm fall til sluk.

Plastsluk. smøremembran med ukjent utførelse .

Benkeskap med folierte skrog og slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt utslagsvask i rustfritt stål. Opplegg/plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull boret i benkeskap under utslagsvask.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av: Benk- og overskap med folierte skrog og slette malte fronter. Overskap med glassfelter. Benkeplate i kleberstein med underlimt enkel kum i rustfritt stål. Integrerte hvitevarer. Stort dobbelt integrert kjølfryseskap med isbitmaskin. Komfyr og dampovn i høyskap. Ventilator for avtrekk over koketopp.

SPESIALROM

Vegghengt wc og måltilpasset servantskap med kleberstein plate og underlimt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Plastrør (rør i rør) besiktiget i rørskap. Rørskap plassert i liten bod 2.etg. og i teknisk rom ved 1.etg. Synlig drenering til rom med sluk fra begge skap. Avløpsrør av plast. Alle rør ført i såle og innvendig i vegger i boligen. Rør vurdert ut fra alder. Luft til vann varmepumpe for oppvarming av vann til gulvvarme og forbruksvann. Vannbåren gulvvarme i alle gulv. Samleskap for gulvvarme plassert i teknisk rom.

Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregat plassert i bod 2.etg.

Anbefales og opprette filter abonnement til ventilasjonsanlegg for skifte av filtre i henhold til anbefalt vedlikehold av anlegg. Anbefaler og sette seg inn i bruk/vedlikehold av balansert ventilasjonsanlegg for boliger.

Skjult EI-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom ved 1.etg. Seriekoblede røykvarslere i boligen. Brannslukningsapparat i begge etasjer. Nye i 2022

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Bygningen har grunnmur/ringmur i murte lettklinkerblokker og, antatt, stripefundamenter av betong under grunnmur. Boligen har støpt plate på mark. Antatt drenering for avledning av vann fra gårds plass rundt boligen. Antatt utført etter gjeldene byggeskikk ved oppføring.

Forstøtningsmur i betongsein på tomtegrense på to sider av boligen. Er satt opp gjerde på innsida av mur.

Flat tomt på fremsida av boligen. Noe fall ut fra boligen ved gårds plass. Skrånende tomt bak garasje/hus.

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL) offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	277 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	240 m ²
Totalpris	7 200 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 600 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje/teknisk rom

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

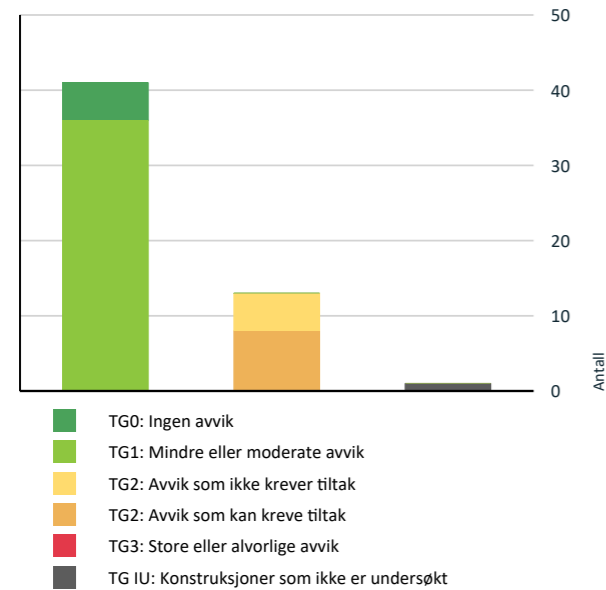
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

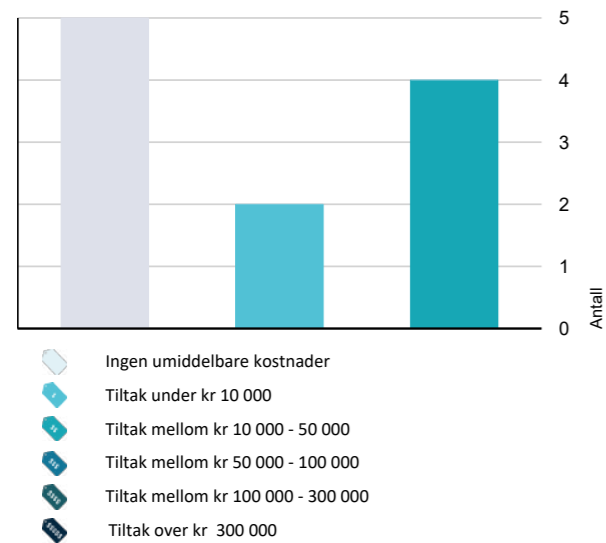
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feierevesen. Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Innvendig > Teknisk rom 1.etg. [Gå til side](#)

Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

Våtrom > 2.etg. > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

UTVENDIG

1 TG 1 Taktekking

Yttertak er tekket med glasert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

1 TG 1 Nedløp og beslag

Sinkfarget stål takrenner og nedløp. Sorte beslag i gradrenner og skottrenner på tak.
Sort stål luftehett og sort stål pipehatt ved rør fra gasspeis.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er kledd med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Værslitt kledning på syd og vestvegg av boligen. Tørkesprekker i overflatebehandling/treverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er ikke behov for utbedring av luftespalte. Det bør påregnes vask/rens og overflatebehandling av syd og vestvegg på boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 1U Takkonstruksjon/Loft

A-takstoler i tre. Lite kalltloft mot møne over 2.etg.
Er montert takrennekroker med luftespalte bak takrenner. Antatt lufting under takstein av skråhimlinger/kalltloft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon på luftenløsning, om mulig. Det anbefales montering av inspeksjonsluke i tak 2.etg.

1 TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

1 TG 2 Dører

2- fløyet entredør med slett innside, profilert utside og glassfelter. Fra byggeår/2011
2 stk. 2-fløyet terrassedører med lav brystning og glassfelt. Fra byggeår/2011
1 stk. hev-skyvdør i stue 1.etg. med glassfelt helt ned. Fra byggeår/2011.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Entredør tar i karm, går noe tregt.

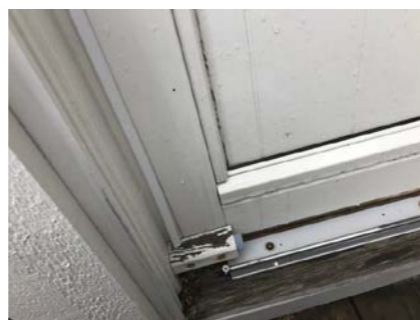
Hev-skyv dør i stue 1.etg. med en del værslitasje på utvendig overflater og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.

Bør foretas justering av entredør og overflatebehandling av terrassedør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Værslitt utvendig terrassedør.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger, 2.etg.

Overbygget balkong/terrasse med tilgang fra stue 2.etg.
Balkong/terrasse på tak over stue. Membran som tettesjikt under tilfarer/bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.
Balkong/terrasse glasset inn med vinduer i aluminium-rammer. Flere vinduer med isolerglass.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Stor terrasse mot vest, med tilgang fra stue og soverom 1.etg.
Fundamentert på støpte pilarer og betongheller satt til antatt fast grunn.
Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk på terrasse hvor høyde til terreng er over 50cm er rekkverk for lavt iht. dagens krav.
Terrassegulv med til del stor værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Høyde må endres for å tilfredsstille krav fra byggeår.

Det bør påregnes vask/rens og overflatebehandling av terrassegulv og rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Keramiske fliser og parkett.

Vegger: Malt trepanel, slette malte flater, tapet og keramiske fliser.

Himling: Malt trepanel, MDF "smarttak" og slette malte flater.

Bemerkes liten skade i parkettgulv i stue etter sliping. For øvrig normal bruksslitasje.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på grunn i 1.etg. Trebjelkelag mellom 1.- og 2.etg.

1 TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger ved ferdigattest.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og gasspeis mellom stue og kjøkken.

1 TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp.:
Tett 180° repos trapp. Malte vanger og lakkert eik i trinn.
Rekkverk og håndreke begge sider.

1 TG 1 Innvendige dører

1- speil malte kompakte dører.
1. stk. 2-fløyet dør med glassfelt mellom hall m/trapp og stue.
Dør til bad 2.etg. med glassfelt.

1 TG 2 Teknisk rom 1.etg.

Teknisk rom med utvendig adkomst.

Betonggulv, MDF smartplater på vegger. Varmepumpe og tekniske installasjoner, som samleskap for rør i rør og sikringskap plassert her.
. Begrenset fall på gulv i rommet, Det er ikke membran/tettesjikt i gulv.
Det er hull i vegg ved samleskap for vannrør og ett rør kommer ut av skap slik at dør til rør i rør skap ikke kan monteres på plass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset fall på gulv i rommet, Det er ikke membran/tettesjikt i gulv.
Det er hull i vegg ved samleskap for vannrør og ett rør kommer ut av skap slik at dør til rør i rør skap ikke kan monteres på plass

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med dette avviket. Om mulig bør røranlegg ordnes opp med omlegging av rør.



Hull i vegg. Vannrør ut av skap-åpning

VÅTROM

1.ETG. > VASKEROM

Generell

Bygget etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1.ETG. > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Slette malte vegger og slett malt innvendig tak.

1. ETG. > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Det ble målt kun 6mm fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Rommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETG. > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. smøremembran med ukjent utførelse .

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Membran ikke klemt i sluk. kun smurt mot forhøyningsring i sluket, ukjent type forhøyningsring. Ukjent om tetting mellom forhøyning og sluke er tett. Pakning ligger synlig i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ukjent type forhøyningsring. Membran ikke klemt i sluk.

1. ETG. > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med folierte skrog og slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt utslagsvask i rustfritt stål. Opplegg/plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Flis mellom benk- og overskap.

1. ETG. > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETG. > VASKEROM

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull boret i benkeskap under utslagsvask.



Målt med pigger i treverk.

1. ETG. > BAD

Generell

Bygget etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, slett malt innvendig tak.

1. ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Det ble målt totalt 12mm fall på gulv fra terskel på dør til sluk i dusjsone. Noe større lokalt fall i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med dette avviket. Det bør dog utvises forsiktighet ved bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETG. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse. Synlig klemt mansjett i sluk.

1. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt wc, dusjnisje med glassdør. Garnityr med takdusj. Stort tilpasset servantskap med slette fronter. Kleberstein benkeplate med underlimt servant. Stor speile i vegg over servantskap.

1. ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETG. > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Boret hull fra vaskerom på bakside av dusjnisje.

2. ETG. > BAD

Generell

Lite bad 2.etg.:
Bygget etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, malt trepanel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fuktskader på overflater.

Synlige fuktmerker på terskel/feilist på dør. Fuktmerke/begynnende råteskade i nedre kant på dørlist.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring

Det bør gjøres nærmere undersøkelse og eventuelt foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktmerker ved terskel og dørlist.

2. ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarming med vannbåren gulvvarme. Det ble målt kun 5mm fall fra flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas endring av fallforhold på bad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse .

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Bare delvis synlig mansjett under klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det anbefales nærmere undersøkelse av sluk/mansjett og eventuell utbedring av dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Delvis synlig mansjett i sluk. (lite bad)

2.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med 1- speil fronter. Kleberstein benkeplate med underlimt servant.

Speile i vegg/hjørnet over servantskap. Vegghengt wc og foldbare dusjvegger i glass.

2.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

2.ETG. > BAD

TG 1 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Boret hull fra stue mot dusjhjørne/våtsone i bad.

2.ETG. > BAD 2

Generell

Stort bad 2.etg.:
Bygget etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2.ETG. > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt trepanel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

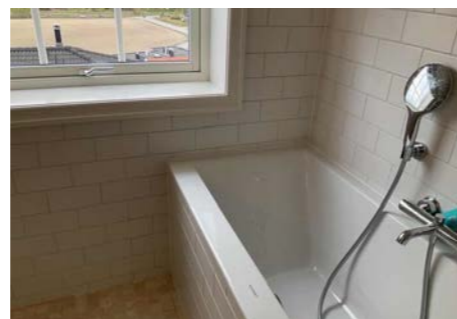
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningsen eller byggematerialet er uegnet

Vindu over badekar i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det anbefales å utvise forsiktighet ved bruk av dusj i badekar og eventuelt fuktbeskytte vindu/utforing med mer vannbestandig materialer.



Vindu i våtsone.

2.ETG. > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarming med vannbåren gulvvarme. Målt kun 5mm fall fra flis ved terskel til topp slukrist i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETG. > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. smøremembran med ukjent utførelse. Synlig klemt mansjett i begge sluk.

2.ETG. > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innbygget badekar, foldbare dusjvegger i glass. Vegghengt wc. Servantskap med 1- speil fronter. Kleberstein benkeplate med underlimt servant.

2.ETG. > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

2.ETG. > BAD 2

TG 0 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Boret hull i skap soverom mot dusj/våtsone i bad.



Måleresultat med pigger i treverk. Stort bad 2.etg.

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:
Benk- og overskap med folierte skrog og slette malte fronter. Overskap med glassfelter.
Benkeplate i kleberstein med underlimt enkel kum i rustfritt stål. Integreerte hvitevarer. Stort dobbelt integrert kjøl/fryseskap med isbitmaskin.
Komfyr og dampovn i høyskap. Ventilator for avtrekk over koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe små skader og riper i fronter på kjøkken. Bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjøkken fungerer med dette avviket. Eventuelle tiltak avhenger av krav til standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM

1.ETG. > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Vegghengt wc og måltilpasset servantskap med kleberstein plate og underlimt servant.

Synlig drenering fra vegghengt toalett. Bemerks dog at det ikke er sluk i rommet. Det anbefales montering av vannstoppssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) besiktiget i rørskap. Rørskap plassert i liten bod 2.etg. og i teknisk rom ved 1.etg.
Synlig drenering til rom med sluk fra begge skap.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Alle rør ført i såle og innvendig i vegger i boligen. Rør vurdert ut fra alder.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregat plassert i bod 2.etg.

Anbefales og opprette filter abonnement til ventilasjonsanlegg for skifte av filtre i henhold til anbefalt vedlikehold av anlegg.
Anbefaler og sette seg inn i bruk/vedlikehold av balansert ventilasjonsanlegg for boliger.

TG 1 Varmesentral

Luft til vann varmepumpe for oppvarming av vann til gulvvarme og forbruksvann.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i alle gulv. Samleskap for gulvvarme plassert i teknisk rom.

Tilstandsrapport

📌 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult El-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom ved 1.etg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Foreligger samsvarserklæring på hele El-anlegget og anleggelse av kurs til jacuzzi på terrasse.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

📌 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.

Seriekoblede røykvarslere i boligen. Brannslukningsapparat i begge etasjer. Nytt i 2022

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

TOMTEFORHOLD

📌 TG 1 Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

📌 TG 1 Drenering

Boligen har støpt plate på mark. Antatt drenering for avledning av vann fra gårdsplass rundt boligen. Antatt utført etter gjeldene byggeskikk ved oppføring.

📌 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur/ringmur i murte lettklinkerblokker og, antatt, stripefundamenter av betong under grunnmur.

📌 TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betongsein på tomtegrense på to sider av boligen. Er satt opp gjerde på innside av mur.

📌 TG 1 Terrengforhold

Flat tomt på fremside av boligen. Noe fall ut fra boligen ved gårdsplass. Skrånende tomt bak garasje/hus.

📌 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL) offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje/teknisk rom

	Anvendelse Biloppstilling/teknisk rom.
Byggeår 2012	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Standard	
Vedlikehold	

Beskrivelse

Dobbel garasje i tilknytting til boligen med teknisk rom med separat inngang.

Bygningen er fundamentert på ringmur i murte lettklinkerblokker, støpt plate/betongdekke på grunn. Vegger i isolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker. Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltak konstruksjon i tre med kaltloft. Yttertak er tekket med glasert tegltaksten. Takrenner og nedløpsrør i sinkfarget stål utførelse.

1 leddporter i metall med motor.
Tett dør med sporfrest utvendig malt flate.
Vinduer i trerammer med isolerglassruter.
Dører/porter og vinduer fra byggeår.

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Ubehandlet betong.
Vegger: Trepanel.
Himling: Trepanel.

Innlagt strøm. Skjult EI-anlegg i garasjen.

Teknisk rom:

Fliser på gulv, slette malte flater på vegger og himling.

Varmepumpe og tekniske installasjoner plassert her.
Begrenset fall på gulv i rommet, Det ble ikke funnet membran/tettesjikt i gulv.

Entredører i tett utførelse med sporfrest utvendig malt flate.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 240 m²/220 m²	Markedsverdi Kr 7 200 000
<i>Enebolig:</i> Hall m/trapp, 2 Gang, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, 3 Stuer, Garderobe, 3 Bad, 4 Soverom, Bod, Innglasset balkong	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
<i>Andre bygg:</i> Garasje/teknisk rom <i>Bruksareal andre bygg:</i> 37 m ²	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 8 600 000	Markedsverdi 7 200 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 7 200 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nesleveien 4 ,1940 BJØRKELANGEN 132 m ² 2011 3 sov	27-12-2023	5 500 000	5 280 000	0	5 280 000	40 000
2 Blåbærveien 26 ,1940 BJØRKELANGEN 226 m ² 2017 6 sov	09-05-2021	6 700 000	7 100 000	0	7 100 000	31 416
3 Mølleveien 30 ,1940 BJØRKELANGEN 134 m ² 1979 3 sov	02-02-2023	4 490 000	4 200 000	0	4 200 000	31 343

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter	Kr.	24 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	25 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	7 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	56 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 100 000
Garasje/teknisk rom		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje/teknisk rom	Kr.	480 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 580 000
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.	2 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 000 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 600 000

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

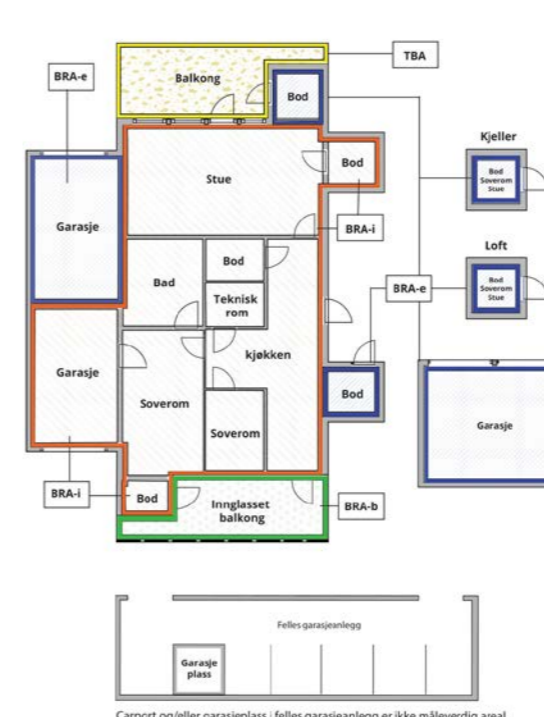
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)					
1.etg.	137			137	91		137	
2.etg.	83		20	103		16	119	
SUM	220		20		91	16	256	
SUM BRA	240							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Hall m/trapp , Gang , Toalettrom, Vaskerom , Kjøkken , Stue , Stue 2, Gang 2, Garderobe , Bad , Soverom		
2.etg.	Stue m/trapp, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bad 2, Bod		Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje/teknisk rom

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)					
1.etg.		37		37			37	
SUM		37					37	

SUM BRA 37

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Garasje , Teknisk rom	

Kommentar

Garasje og teknisk rom i tilknytting til boligen med egne innganger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	214	6
Garasje/teknisk rom	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.5.2022	Kåre Anders Fossum Orderud John Fredrik Haugen	Takstmann Kunde
29.4.2024	Kåre Anders Fossum Orderud John Fredrik Haugen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	289		0	783.4 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Staurhuslia 18

Hjemmelshaver

Narvestad Gro Anita, Haugen John Fredrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i festningsåsen på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Nærområdet består av eneboligbebyggelse.

Det er ca. 2,2 km til sentrum av Bjørkelangen som har et utvalg av butikker og servicetilbud. Bjørkelangen er også kommunesenter. Barnehage i umiddelbar nærhet.

Det er kort vei til skoler som har fra 1 til 10 trinn.

Videregående skoler på Bjørkelangen.

Like ved skolene er det også idrettshaller, svømmehall, ballbinge og fotballbaner.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng, lysløype og skiterreng. og et lite alpinerenter på Bjørkelangen. Golfbane på Aurskog ca. 11 km fra boligen.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ca. 500 m fra boligen. Ca. 37 km til Lillestrøm Ca. 58 km til Oslo.

Adkomstvei

Via interne asfalterte veier på boligfeltet. Kommunale veier på feltet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 783,4 m² iht. Norsk eiendomsinformasjon.

Parkering på gårds plass belagt med belegningsstein eller i garasje.

Opparbeidet hage med noe plen, hekk og prydbusker.

Tomten er bygget opp med høy støttemur mot nord-øst. Gjerde rundt eiendom på støttemur.

Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 500 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	29.04.2024	Matrikkelinformasjon.	Gjennomgått	2	Nei
Eier	29.04.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Ingen	0	Nei
Egenerklæring			Innhentet	4	Nei
Oppdatering av tidligere boligsalgsrapport		Befaringsdato 10.05.2022	Gjennomgått	0	Nei
3D planskisser		Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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 måleverdige, 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/måleverdige 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 kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/FG3567>

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 Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107240152	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gro Anita Narvestad	John Fredrik Haugen
Gateadresse	
Staurhuslia 18	
Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2020	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
3	
Antall måneder	
7	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Gjensidige	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GAN, JFH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: GAN, JFH

2

Document reference: 1107240152

Document reference: 1107240152

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1107240152

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1107240152

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Narvestad	98aac49cf2246b8601616a9 66cf6105da76ad656	13.06.2024 10:06:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Haugen	245ad4c4c5ce8fad0be91c 60ff479339c5d8286	14.06.2024 06:44:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240152

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

Nabolagsprofil

Staurhuslia 18 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Søndre Eidsvei Linje 470, 470E	9 min 🚶 0.7 km
🚗 Blaker stasjon Linje R14	25 min 🚶 24.8 km
✈ Oslo Gardermoen	58 min 🚶

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	7 min 🚶 3.9 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	5 min 🚶 2.3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	5 min 🚶 3.1 km

«I Festningsåsen er det rolige og fine omgivelser, og hyggelige mennesker som naboer.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

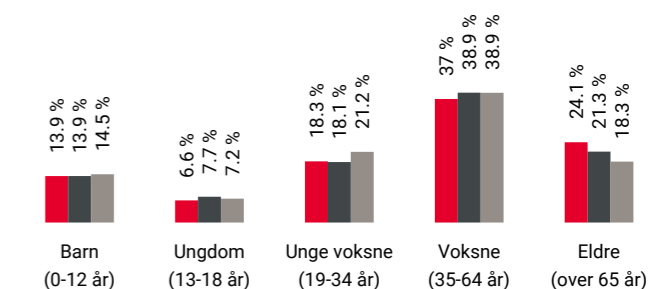


Naboskapet
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene
Bra 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørkelangen øst/Eidslia	2 536	1 193
Bjørkelangen	4 181	1 924
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	7 min 🚶 0.6 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	25 min 🚶 2 km
Burholtoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min 🚶 4.2 km


Dagligvare


Coop Extra Bjørkelangen	5 min 🚶
Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	5 min 🚶 2.4 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

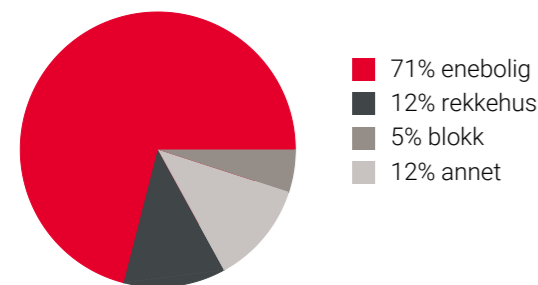
 Gateparkering
Lett 93/100

 Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

-  Eidslia balløkke 14 min 
Ballspill 1 km
-  Kjelle vg. skole 23 min 
Fotball 1.8 km
-  MOVA Bjørkelangen Serviceveien 5 min 
-  MOVA Bjørkelangen 5 min 

Boligmasse







«Festningsåsen har umiddelbar nærhet til skogen, fin utsikt utover Bjørkelangen og meget hyggelige naboer.»

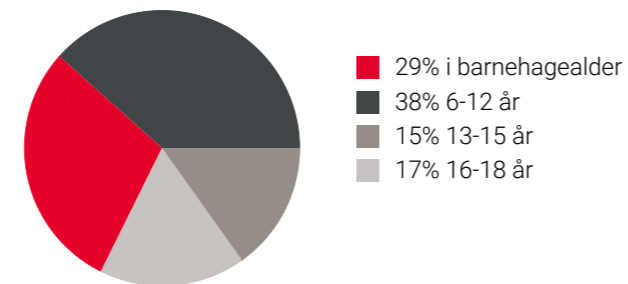
Sitat fra en lokalkjent



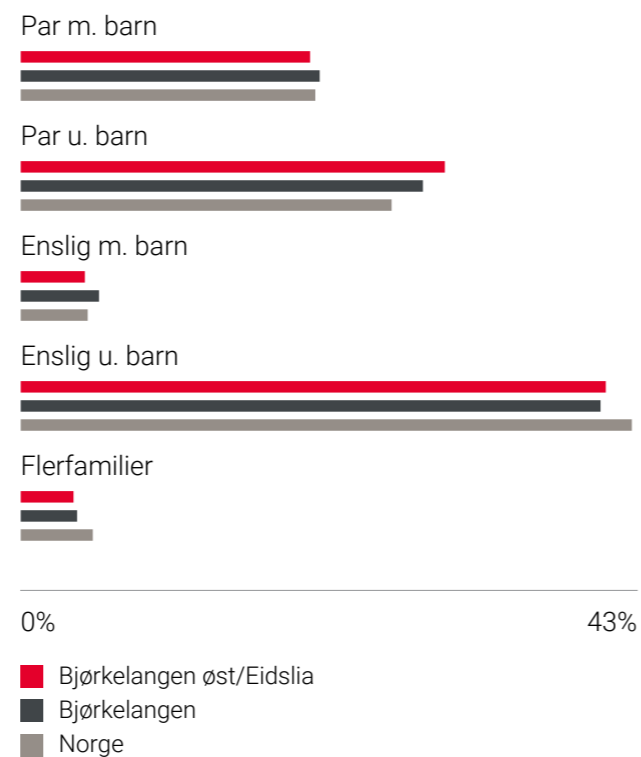
Varer/Tjenester

-  AMFI Bjørkelangen Torg 5 min 
-  Apotek 1 Bjørkelangen 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

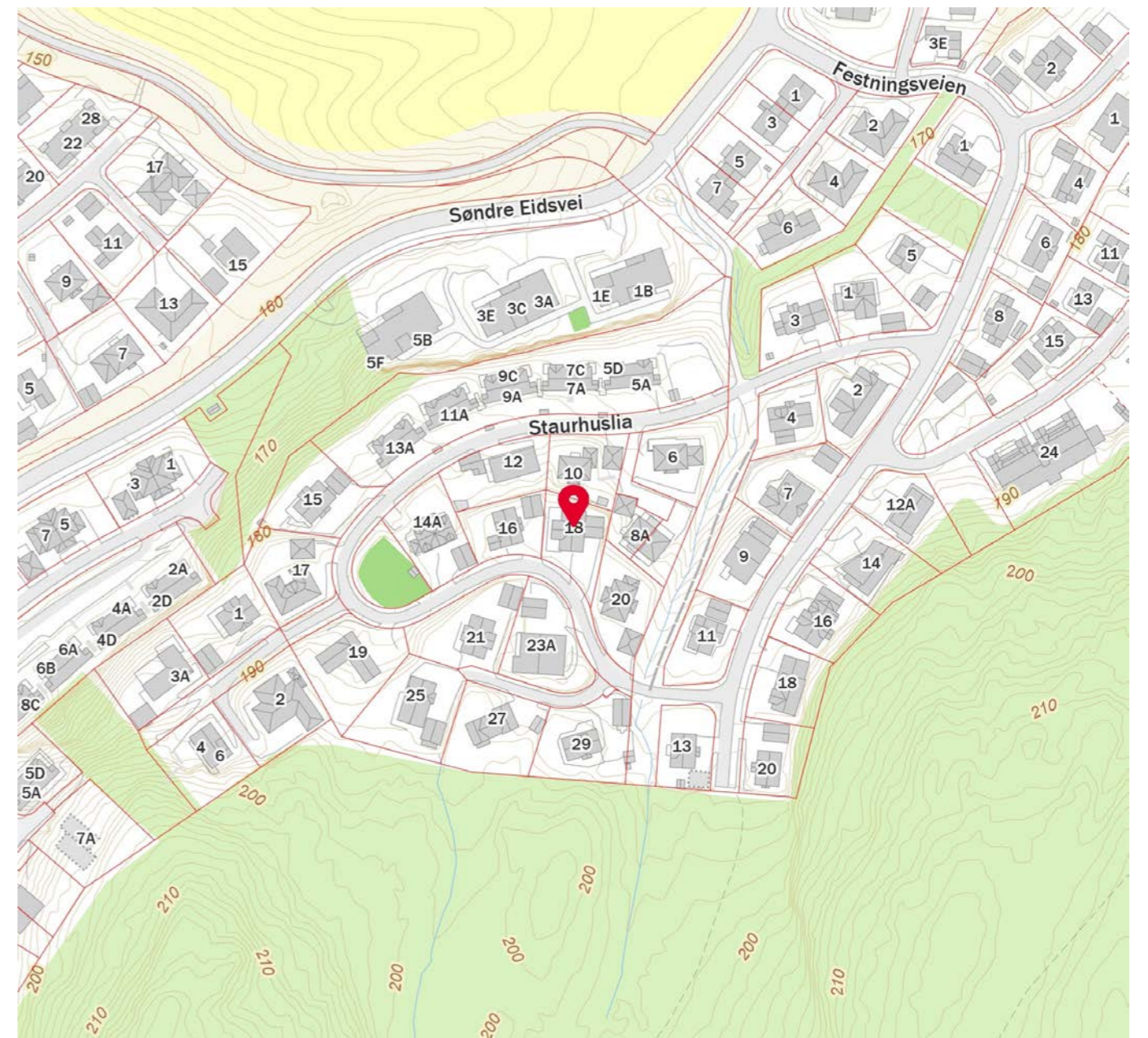
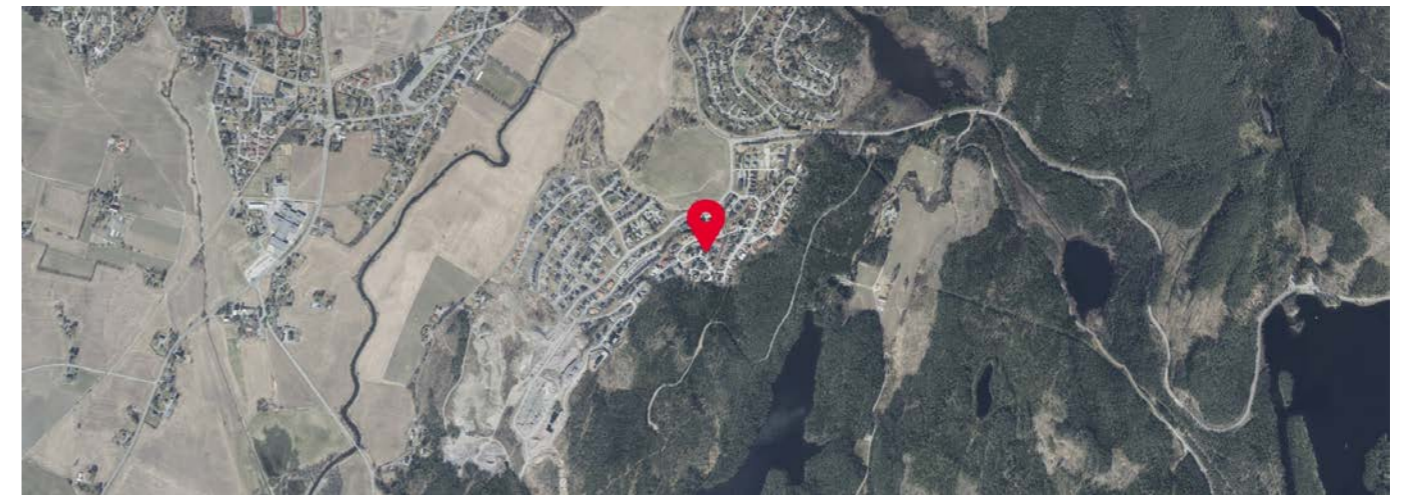




Familiesammensetning

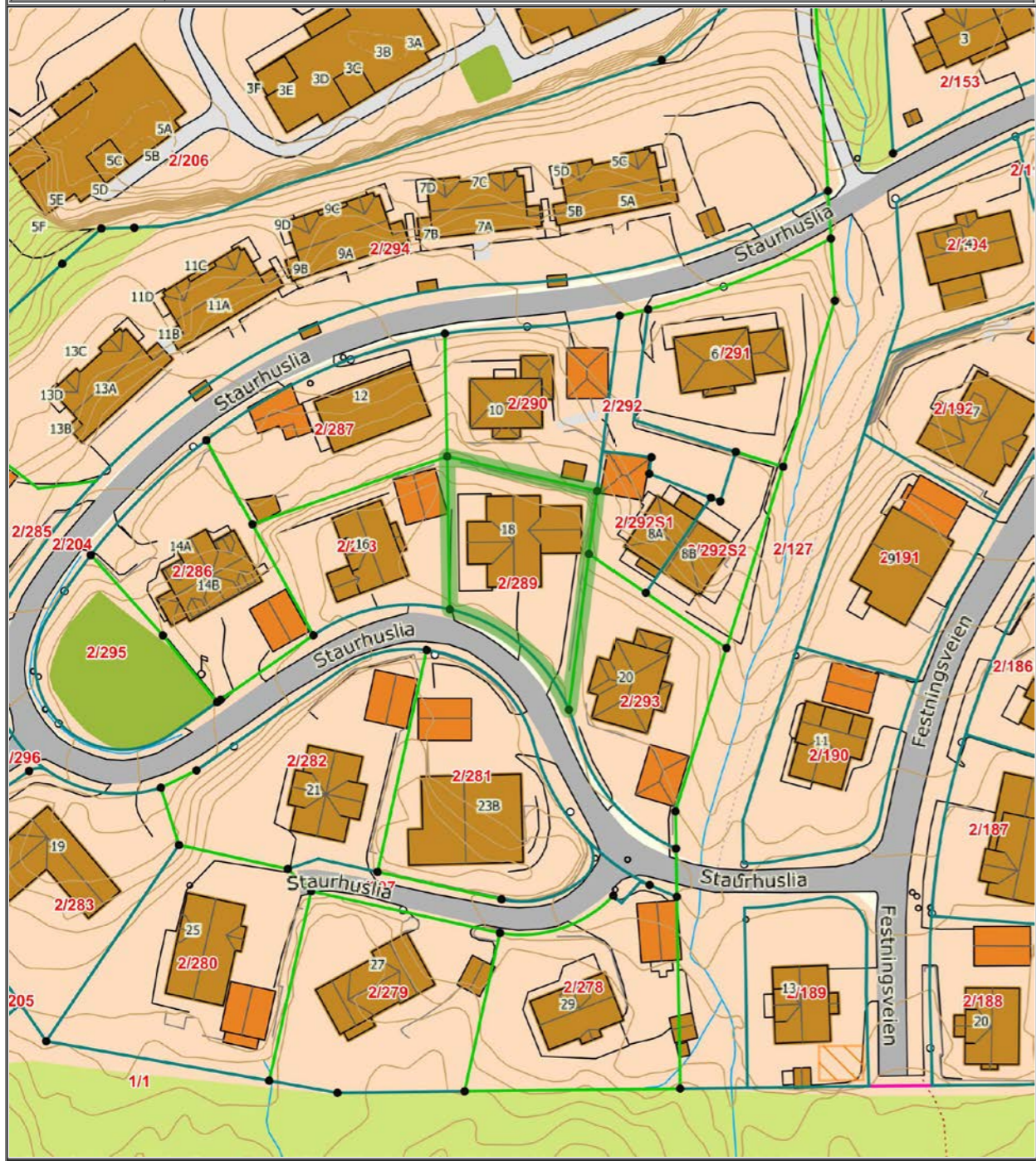


Sivilstand

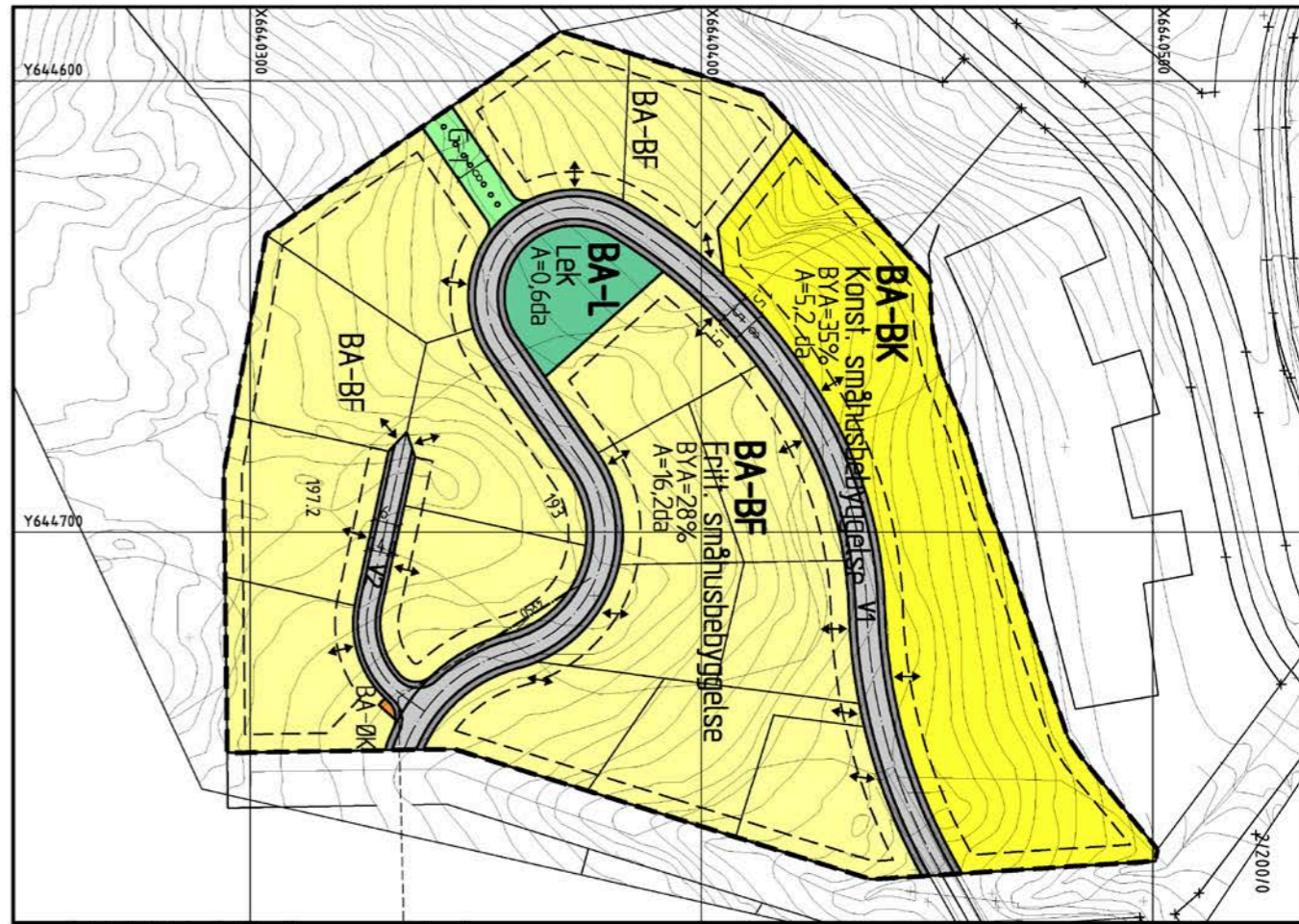
		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

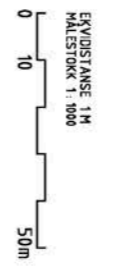


	SITUASJONSKART				
	Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 289	Fnr: 0	
	Adresse: Staurhuslia 18, 1940 BJØRKELANGEN				
	Hj.haver/Fester: HAUGEN JOHN FREDRIK, Staurhuslia 18, 1940 BJØRKELANGEN, med flere				
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 20/6-2024		Sign:		Målestokk 1:1000



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



TEGNFORKLARING <small>LETTEN NY PBL</small>		STREKSYMBOLER M.V.																									
AREALFORMÅL BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl S11-7,nr.1) BA-BK KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, BYA=35% BA-BF FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, BYA=28% BA-L BRIDGE KOPHJUNALTEKN. <small>LEKER, ASS</small>	STREKSYMBOLER M.V. PLANENS BEGRENSNING GRENSE FOR REGULERINGSPHÅL BYGGEGRENSE REGULERT TOMTEGRENSE SENTRERLÅNE VEG FRISIKTLÅNE ANBEFALT AVKJØRSEL STIFORANDELSE	GRØNNSTRUKTUR (Pbl S11-7,nr.3) G-1 TURDRAG HENSYNSSONER (Pbl S11-8) <small>Sone a sikrings-, støy- og forrester med angivelse av foretrek eller miljørisiko</small>	REVISJON <table border="1"> <thead> <tr> <th>REVISJON</th> <th>DATE</th> <th>SAKSBEH/TEGN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	REVISJON	DATE	SAKSBEH/TEGN																					
REVISJON	DATE	SAKSBEH/TEGN																									
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE FORSLAG TIL MINDRE VESENTLIG ENDRING INNENFOR REGULERINGSPLAN FOR FESTNINGSASEN 1 DELOMRÅDE A14-16 <small>REGULERINGSGESTEMPELSER FØLGER SOM VEDLEGG</small>		PAPIRVALUETT: HRP 92 90 g <small>(GRØNNESEN TEGNEUSTYR)</small>																									
Saksbehandling iflg. Plan- og Bygningloven <table border="1"> <thead> <tr> <th>Saksbehandling</th> <th>Saksnr.</th> <th>Dato</th> <th>Saksb./Tegn</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Forberedelse</td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>Tegningsbehandling</td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>Offentlig ettersyn</td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>Zoningsbehandling</td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>Kommunestyrets vedtak</td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>		Saksbehandling	Saksnr.	Dato	Saksb./Tegn	Forberedelse				Tegningsbehandling				Offentlig ettersyn				Zoningsbehandling				Kommunestyrets vedtak				AVSTAND 1M MÅLESTOKK 1:1000 	
Saksbehandling	Saksnr.	Dato	Saksb./Tegn																								
Forberedelse																											
Tegningsbehandling																											
Offentlig ettersyn																											
Zoningsbehandling																											
Kommunestyrets vedtak																											
ØRP <small>ØRSKOG-ROPERIKEN PROSJEKTERING AIS</small> Rådbyggingengete, ingeniører og arkitekter Postboks 26, 2051 FESSEHIM Internett: www.orp.no Tlf. 63 94 24 40 Fax 63 97 49 94		ARK. NR. 883.09A TEKN. LAV.BEG DATO 05.11.09 SAKSBEH/TEGN CR/afj																									



Aurskog-Høland kommune

Teknisk drift og kultur
Forvaltning

Jan-Inge Nadden
Fjellveien 16

1960 LØKEN

Vår ref.: MB-11/1516-13 Arkivnr.: GA 2/289 Deres ref.: Dato: 22.08.2012

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltak er gitt 19.08.2011.

Gjelder: Nybygg enebolig.
Gnr/Bnr.: 2/289
Byggested: Staurhuslia 18,
Tiltakshaver: Liv Lorange

Søknad om ferdigattest er mottatt 09.07.12 og gjennomføringsplan er mottatt 17.07.12. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

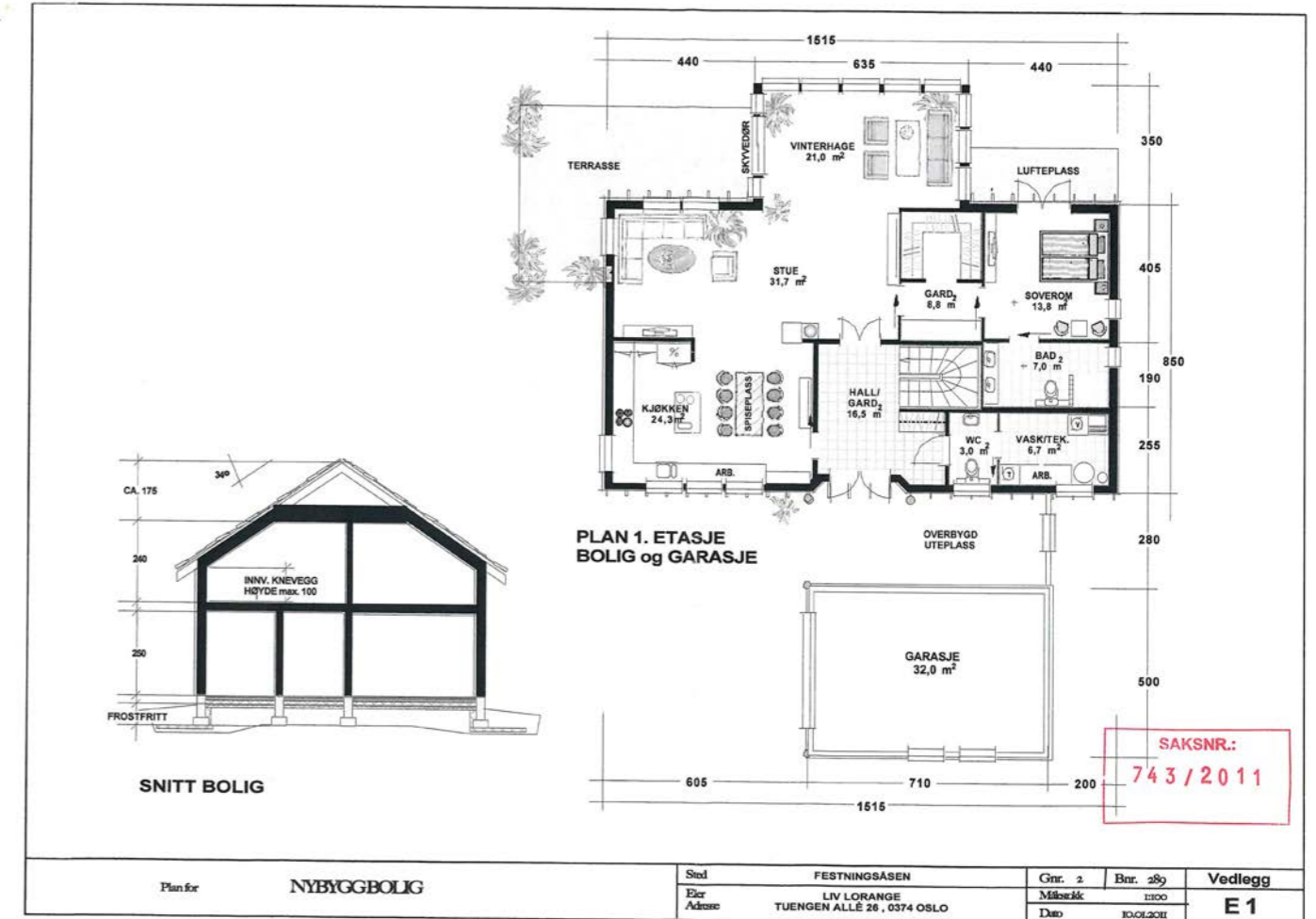
Med hilsen

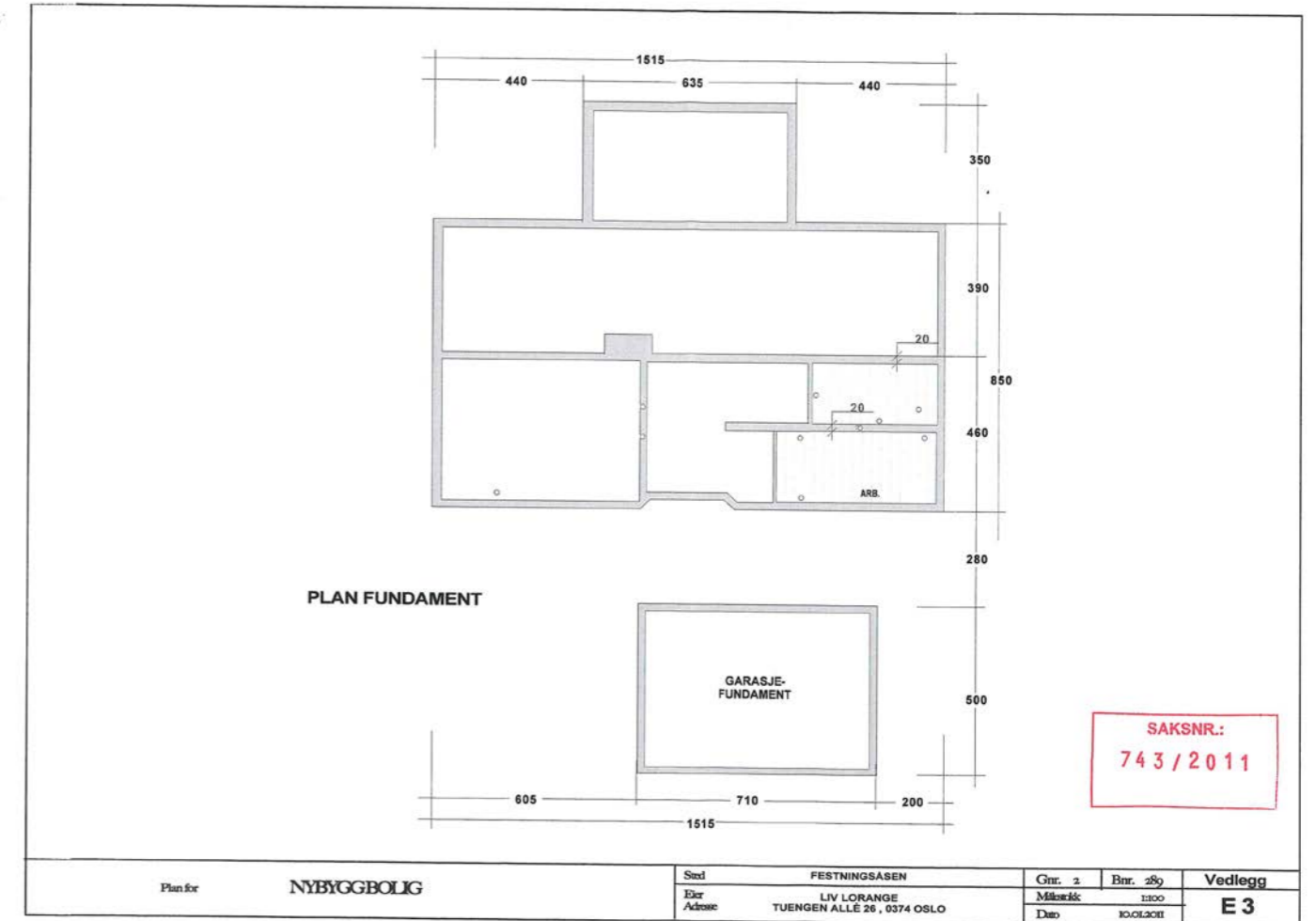
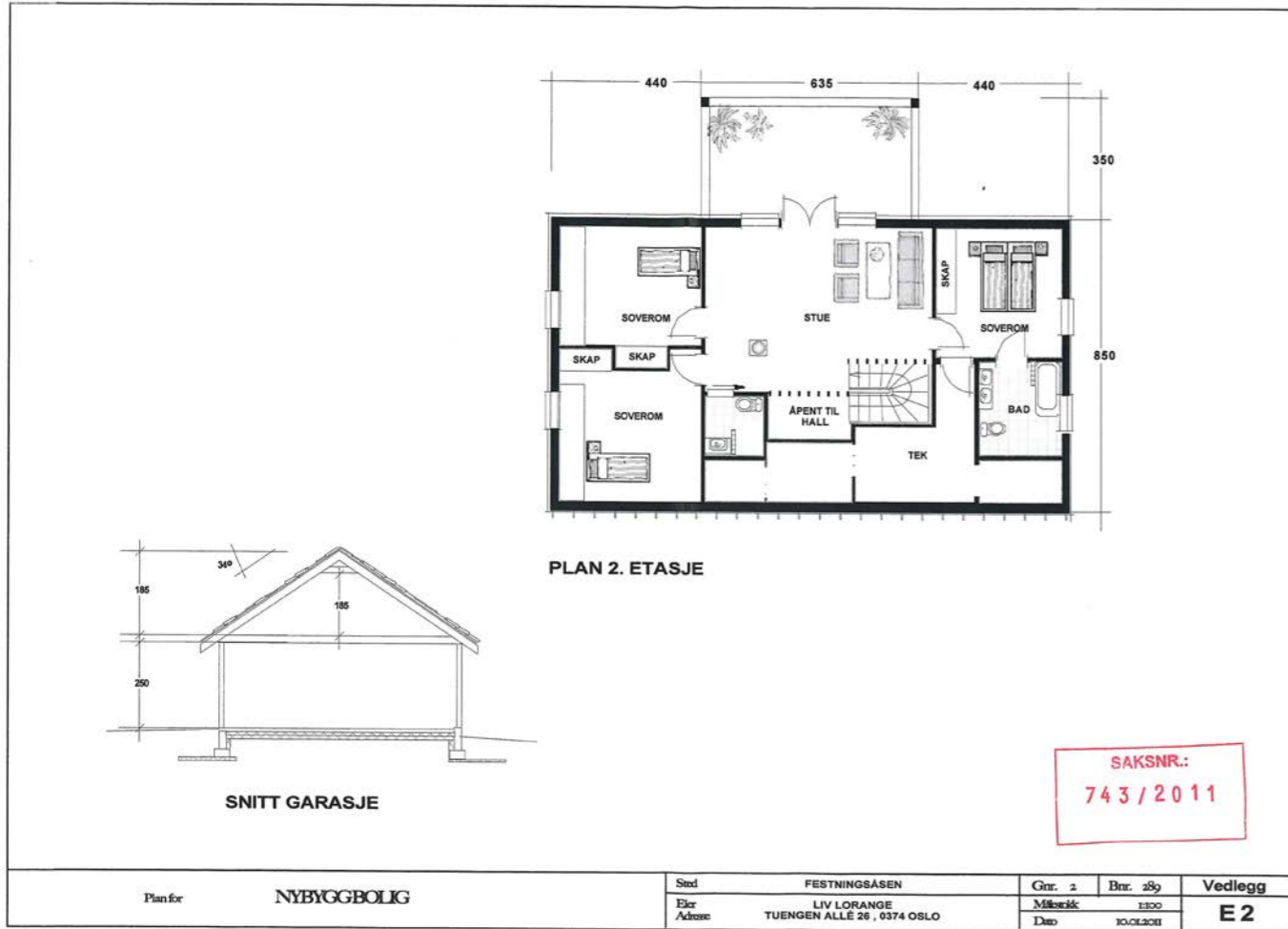
Kjetil Hauger
Kjetil Hauger
virksomhetsleder forvaltning

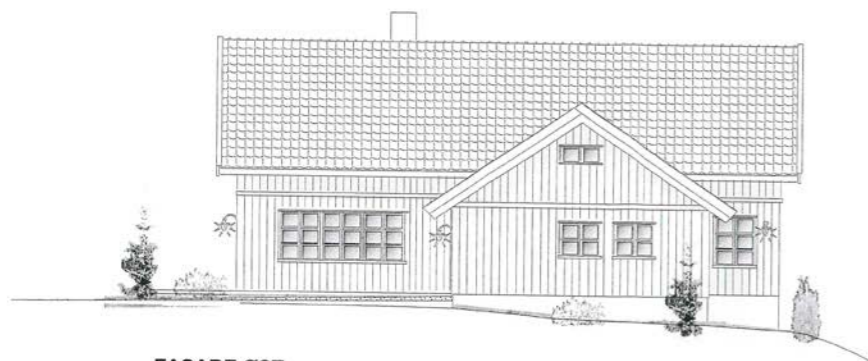
Marianne Bekkerhus
Marianne Bekkerhus
fagkonsulent

Kopi:
Liv Lorange, Tuengen Alle 26, 0374 OSLO

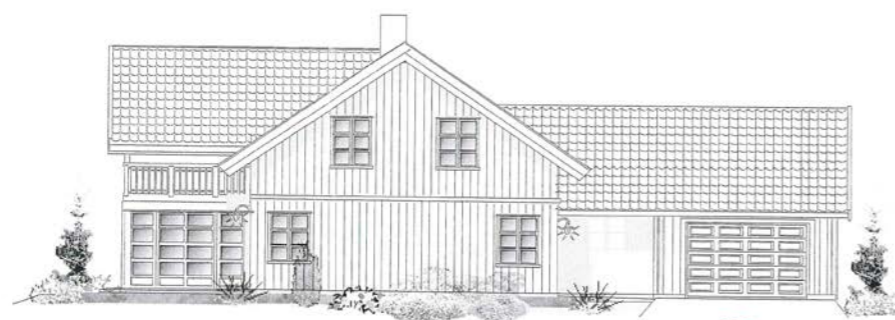
Adresse	Telefon	Telefax	E-post	Foretaksnr
Rådhusveien 3 1940 BJØRKELANGEN	63 85 25 00	63 85 25 12	postmottak@ahk.no	00948164256







FASADE ØST



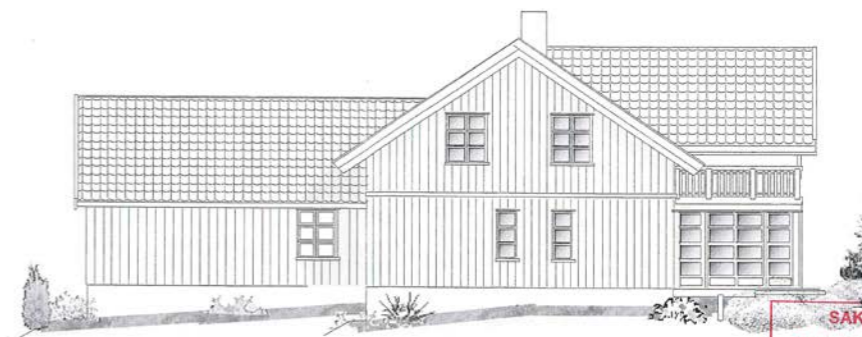
FASADE SYD

SAKSNR.:
743/2011

Plan for	NYBYGGBOLIG	Sted	FESTNINGSÅSEN	Gnr. 2	Bnr. 289	Vedlegg
Eier	LIV LORANGE	Målestokk	1:500			E 4
Adresse	TUENGEN ALLÉ 26, 0374 OSLO	Dato	10.01.2011			




FASADE VEST



FASADE NORD

SAKSNR.:
743/2011

Plan for	NYBYGGBOLIG	Sted	FESTNINGSÅSEN	Gnr. 2	Bnr. 289	Vedlegg
Eier	LIV LORANGE	Målestokk	1:500			E 5
Adresse	TUENGEN ALLÉ 26, 0374 OSLO	Dato	10.01.2011			



**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**

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre

Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Staurhuslia 18
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer: 1107240152

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 25.06.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon