



aktiv.

Heggevikveien 17, 1930 AURSKOG

Usjenert småbruk på 37,9 mål med idyllisk beliggenhet og stort potensial. Eldre bygninger med rehabiliteringsbehov.



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

Mobil 922 61 669

E-post elene.moseby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 750 000,-
Omkostn.: Kr 45 100,-
Total ink omk.: Kr 1 795 100,-
Selger: Boet etter Tore Peder
Arnfinn Berg v/Bostyrer Advokat Anette
Tønsberg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1905
BRA-i/BRA Total 121/221 kvm
Tomtstr.: 37952.6 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 182, bnr. 32
Oppdragsnr.: 1105250057

Drømmen om småbruk

Velkommen til Heggevikveien 17, et småbruk på nesten 38 mål med skog, eng, dyrket mark og usjenert tun i idylliske omgivelser. Eiendommen ligger innerst i veien, ca. 10 min gange fra Haretonelva. Fra det solrike tunet er det fin utsikt over egen eiendom.

Bygningsmassen består av et våningshus fra 1905, et uthus fra 1945 og et pumpehus. Uthuset og pumpehuset er i behov av vedlikehold, og våningshuset trenger en oppgradering for å møte dagens krav til standard.

Våningshuset har stue, spisestue, bad med badstue og et kjøkken i første etasje, samt to soverom i andre etasje. I første etasje ble bjelkelaget og kjøkkeninnredningen byttet ut i 2018, etter en vannlekkasje. Denne eiendommen byr på ro og idyll, samt et enormt potensial.

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	6
Tilstandsrapport	38
Situasjonskart	70
Nabolagsprofil	72
Våre samarbeidspartnere	74
Budskjema	81



Aktiv Eiendom v/Elene M. Torre har gleden av å presentere Heggevikveien 17 - bestående av våningshus fra 1905, et uthus fra 1945 og et pumpehus.



Beliggenheten er landlig og usjenert og har en tomtestørrelse på nesten 38 mål med skog.

Bygningene trenger rehabilitering for å møte dagens standard.

Er du en av de som drømmer om et småbruk på landet - så kan dette være muligheten du har ventet på.

Velkommen til visning i Heggevikveien 17!



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 121 m²

BRA - e: 100 m²

BRA totalt: 221 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 95 m² Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, stue, spisestue, bad.

2. etasje

BRA-i: 26 m² Gang, trapperom, 2 soverom.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 100 m² Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig: Oppmålt areal på befaring med laser. Alle innvendige areal er oppgitt som BRA-i.

Arealet i denne

boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen har mye hjørner og vinkler. 2. etasje har i tillegg til flere hjørner og vinkler, høyde forskjeller mellom rom.

Uthus: Bygget er kun utvendig oppmålt på befaring og det kan derfor være avvik totalt sett i arealet. Bygningen var låst og ikke tilgjengelig på befaring. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Ikke tilgang gjør oppmåling unøyaktig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

37952.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i et landlig, idyllisk område og har et areal på 37 952 kvm. Småbruket er helt usjenert, innerst i en grusvei med grønn eng på sydøstsiden av tunet. Enga og tunet omkranses av egen skog og grenser til større skogsområder østover.

Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til flotte rekreasjonsområder, med gangavstand på ca. 10 min til Haretonelva, som er tilknyttet Ulviksjøen/Floen. Tunet har gode solforhold og fin utsikt til egen eiendom. Fra eiendommen er det ca. 8 km til Aursmoen sentrum med skole, barnehage, butikker og servicetilbud.

Småbruket er bebygd med et våningshus fra 1905, et uthus fra 1945 og et pumpehus. Uthuset er ca. 100 kvm og i behov av renovering. Går du med en drøm om småbruk, så kan dette være muligheten du har ventet på.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig boligområde på Aurskog i Aurskog-Høland kommune. Nærområdet har vakker natur, turstier og skiløyper. Legg gjerne turen til Tevsjøen, Mangenskogen eller populære Killingmo gård.

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

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

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

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi, Rema 1000 og Coop, hvor førstnevnte ligger på Aurskog Senter. Senteret har et fint utvalg med blant annet café, bank, apotek og frisør. Det er eget helsesenter i andre etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og

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

Med bil tar det ca. 15 min til Bjørkelangen, 25 min til Fetsund, 35 min til Strømmen, 35 min til Lillestrøm og 55 min til Oslo Lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det ca. 6,5 km til Aursmoen barne- og ungdomsskole, og det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av skolebuss. Nærmeste holdeplass er Svensjø bru som ligger ca. 600 meter unna boligen. For ytterligere kollektivtransport er Aurskog stasjon nærmeste holdeplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene/bostyrer (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Bygningssakkyndig

Gunnar Kløftødegård

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport på eiendommen utført av en sertifisert takstingeniør. Rapporten følger vedlagt salgsoppgaven.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak: Utvendig > Takteking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under

befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Snødekket deler av taket. Takets overflater består også av noe stålplater på bla tak over bad. Det er tydelig synlig skjevheter, antatt råte eller skader på lekter under takstein. Mye mosegrodd takstein. Synlig skjevheter i takflater m.m. Synlig råte i undertak på gavler samt trevirke som gavl utstikk, undertak, noe vindskier m.m.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist råteskader.

Utvendig > Nedløp og beslag: Varierende renner og beslag, noe mangler ved forkantbeslag. Synlig sprekk i takrenne over kjøkken vindu front. Aldersmessig slitasje og skader flere steder i beslag. Sokkel pipebeslag. Eldre trinn opp til pipe, ikke stige sikring ved takfot. Synlig stedvis snefangere, men ikke iht. dagens krav og normal montering da disse står noe spredt.

Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Konstruksjoner tømmer er ikke synlig for inspeksjon, antatt fra byggeår. Det er utvendig stående kledninger med mye svertesopp, noe sprekker og stedvis noe morkne ender mot sålebrett/ned mot grunnmur. Det er ikke synlig musetetting og det er opplyst om mus i boligen, også synlig tegn etter dette. I åpning i grunnmur på gavl mot innkjøring til eiendommen så kan det ses smuldret trevirke. Dette kan også ses på eldre bæringer i kjellerrom under kjøkken selv om bjelkelag er skiftet ut ca. 2018. Det er synlig skjevheter i bygget, dette vurderes som normalt med tanke på alder totalt, men utelukker heller ikke skader på skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det er påvist stor slitasje fasader, innvendige vegger er igjenkledd så det er ikke synlig hovedkonstruksjon her. Normalt på slike bygg så kan bunnstokker være skadet og skader rundt vinduer er vanlig å finne når vegg åpnes.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Det er kun tilgang til loft på siden av soverom. Det er her enkelte fuktmerker i undertak, men ikke synlig vann eller store skader sett fra her. Ikke luke til loft mot møne, derfor gjenbygget konstruksjon som ikke har tilgang, begrenset mulighet for vurdering. Store skjevheter synlig i etasjeskiller og 2. etasje i boligen. Utvendig sokkel pipebeslag på pipe. Noe tegn til enkelte fuktmerker sett ved pipe inne, men ikke mye. Utvendig så er det synlig råte i gavl utstikk helt inn til yttervegg, antatt at det er råte også innover i dette området.

Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er

påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Utvendig > Vinduer: Forskjellige typer vinduer med både eldre isolerglass og dobbel/koblede vinduer av eldre type. Synlig stor slitasje karmen med både avflassing og mye svertesopp, manglende vedlikehold. Utettheter og noe vanskelig å åpne. Flere punkterte ruter.

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt-/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille mellom etasjer er i tre. Det er stubbeloft med trebjelkelag mot kryprom. Dette er opplyst skiftet ca. 2018 i forbindelse med vannskade/forsikringssak. Det er synlig større skjevheter i etasjeskille mot 2. etasje. I kjellerrom under kjøkken er det synlig råte, treskadeinsekter i eldre bæring som var der fra før, usikkert om hvordan konstruksjonen ble forbedret og skiftet, men gulv synes rimelig rett i 1. etasje etter utbedringer. Siden det er synlig eldre konstruksjoner i forbindelse med det som er skiftet så er det vanskelig og si sikkert at det ikke er skader i bjelkelag mot kryprom, også det at kryprom ikke er sett pga. mangelfull tilkomst på befaring.

Vurdering av avvik: Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente

måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevheter er i hovedsak 2. etasje.

Innvendig > Pipe og ildsted: Flere vedovner i boligen i begge etasjer. Det foreligger rapport om feiing fra 13.05.2009, feiing synes ikke å være gjort etter dette. Utvendig synlig sprekker i pipe over tak. Innvendig i 2. etasje så er det tapet på pipe, ikke kjent type og derfor ansett som brennbart materiale. Vurdering av avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Innvendig > Kryp kjeller: Tilkomst fra luke i gulv kjøkken og mulig luke i utvendig mur, ikke åpnet eller tilgang for besiktigelse på befaring. Opplyst om nyere bjelkelag fra ca. 2018 i forbindelse med skade i

boligen. Eldre trematerialer er observert med råte og skader fra treskadeinsekter, ukjent hvordan dette er gjort i forbindelse med nytt bjelkelag.

Vurdering av avvik: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell: Baderommet har belegg på gulv og tapet på vegger. Det er toalett, dusjkabinett, frittstående badstu samt servant i rommet. Noe eldre avløp, men synlig nyere røropplegg til utstyr. Ikke sett sluk da det antas at det kan være under badstu. Ikke vann i rør på befaring og mangler ved toalett topp, noe eldre utstyr. Dusjhjørne ligger på yttervegger og har noe løsnet tapet i hjørner. Ikke fuktindikasjon i sonen på befaring. Gulvet er målt til å ikke ha noe særlig fall. Det kan synes som belegg ikke er veldig gammelt, men ukjent. Rommet vurderes å måtte rehabiliteres da avvik til dagens krav og sannsynlig alder er overgått normal levetid. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkken synes å være av nyere dato, antatt fra når gulv også ble tatt og skiftet, ca. 2018. Normal slitasje og enkelte kjøkken. Utettheter for mus mot kryprom, synlig muselort i bekeskap. Må utbedres.

Vurdering av avvik: Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg. Synlig tegn etter mus i benkeskap, utettheter mot kryprom må utføres.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Ikke montert slange til ventilator.

Vurdering av avvik: Det er registrert avvik med avtrekk. Slange er ikke montert på ventilator for utkast.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som

forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Åpent eldre opplegg, noe variert alder. Skrusikringer i el. skap. Noe synlig manglende innfestning av enkelte ledninger.

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.

0. Ukjent tidspunkt.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent.

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent.

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

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei

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

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? Ja.

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand

og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. El-anlegget er av slik alder og standard el. kontroll.

Tekniske installasjoner > 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 forenklete 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.

Det er ikke synlig brannslukker eller brannvarsler iht. dagens krav i boligen.

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Privat vann fra ihle, oppgitt brunt når dette tas inn. Ikke i funksjon på befaringstidspunktet, mulig defekt pumpe. Avløpsledninger til privat septik av ukjent type og kvalitet. Ingen funksjon på befaringstidspunktet derfor settes TG 3.

Vurdering av avvik: Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Dører: Eldre ytterdør med stor overflate slitasje, utettheter i karmen siden det ikke er tettelister på dør. Ytterdør bør skiftes i sin helhet pga. utettheter.

Vurdering av avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Utvendige trapper: Strekkmetal trapp ved inngang, noe skjeve trinn, ikke rett på grunn men hellende terreng.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Overflater: Varierte overflater med noe mer moderne overflater i 1. etasje enn i 2. etasje som er eldre og nostalgiske overflater med tildels stor slitasje og utidsmesighet. Merker i overflater, små skader og tildels behov for oppussing av spesielt 2. etasje. Det er opplyst at 1. etasje ble noe oppusset i forbindelse med skifte av bjelkelag etter vannskade ca. 2018.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater. 2. etasje har spesielt stor slitasje og er lite moderne.

Innvendig > Radon: Radonmåling bør gjøres. Det er synlig enkelte lufteluker i grunnmur, usikkert hvordan dette sikrer boligen eller gir god nok lufting fra radon hvis dette forekommer.

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige trapper: Tett tretrapp med noe overflate slitasje. Mangler håndløper. Større åpninger mellom spiler enn dagens krav.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører: Eldre tredører i 2. etasje, men nyere laminat dører i 1. etasje. Noe trege og skjeve dører i 2. etasje som må påregnes justeres eller skiftes.

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Dusjsone ligger på yttervegger. Det er påvist at det er løsnet tapet i skjøt hjørne dusjsone, ingen fuktindikasjon målt på befaringstidspunktet. Det er ikke ventil deksel i himling. Misfarging i himlinger flere steder. Mulig utettheter i yttertak slik dette fremstår.

Vurdering av avvik: Det er registrert symptom på fuktskader.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Visuelt synlig plast avløps rør, men av noe eldre dato på bla bad med lufting etc. Ukjent alder.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Veggventiler i de fleste rom, ikke i 2. etasje synlig.

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Ser ikke produksjons år på tanken, men antar at den er under 20 år.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Ukjent, antatt at det ikke er drenering rundt boligen da det kun er ringmur.

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Ringmur med gråstein og betong. Synlig også lettklinker i ringmur ved inngang og bakside av boligen. Synlig sprekker flere steder.

Vurdering av avvik: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Septiktank: Ukjent type og alder

Vurdering av avvik: Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Ingen anmerkninger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:

Ingen anmerkninger.

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger. Kommentar: Ingen tegninger fremlagt eller tilgjengelig.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Kommentar: Boligen 2. etasje har noe manglende lysforhold.

Lovlighet - uthus: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger. Kommentar: Ingen tegninger foreligger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 31.01.25 av Gunnar Kluftødegård. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 1999, uten pålegg om utbedringer.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Innhold

Kort fortalt

- Usjenert småbruksidyll
- Eldre bygningsmasse
- Rehabiliteringsbehov
- Stor tomt og potensial
- Gode solforhold og fint utsyn
- Eng og omkringliggende skog
- Våningshus fra 1905, to plan
- Uthus fra 1945 og et pumpehus

Planløsning

1. etasje: Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, stue, spisestue og bad.

2. etasje: Gang, trapperom og 2 soverom.

Boligen

Boligen er opprinnelig fra 1905 og bærer tydelig preg av alder. Noen oppgraderinger ble gjort i 2018 etter en vannlekkasje, blant annet ny kjøkkeninnredning. Boligen har inngang, trapphall, kjøkken, stue, spisestue og bad i første etasje, samt to soverom i andre etasje. Det er sjarmerende tretrapp med tette trinn mellom etasjene. Rommene oppe er av god størrelse og har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

Kjøkkenet har innredning av nyere dato, som ble satt inn etter at bjelkelaget ble skiftet i 2018. Innredningen er enkel med hvite, glatte fronter og benkeplate i grå laminat med nedfelt vaskekum.

Badet har belegg på gulvet, mønstertapet på veggene og et vindu. Innredningen består av toalett, servant over skap, speilskap, åpen dusjløsning og en frittstående badstue. Det er eldre avløp i rommet, men noe nyere røropplegg til utstyret.

Boligen har varierende overflater, noen nostalgiske detaljer og flere ildsteder, blant annet vedkamin, vanlig vedovn og en hvit vedkomfyr. Det gjøres oppmerksom på at det ikke har blitt utført feiing siden 2009 og det er synlige sprekker i pipen, så fying bør avventes.

Innbo og løsøre

Elanlegget er eldre med variert alder og skrusikringer i sikringsskapet. Eiendommen har privat vann fra ile, men dette er brunt, noe som kan skyldes defekt pumpe. Det opplyses om dårlig vannkvalitet, altså ikke drikkevann. Avløpsledninger til privat septik er av ukjent type og kvalitet.

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

Hvitevarer

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

Parkering

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

Radonmåling

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

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger forkjøpsrett til arvingene til å tre inn i det høyeste budet - De har frist til dagen etter budaksept kl. 12.00.

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

Energi

Oppvarming

Boligen har flere vedovner. Siste rapport om feiing er fra 2009 og pipen har synlig

sprekker over tak.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 4 631

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Av dette utgjorde kr 2 214 eiendomsskatten.

De kommunale avgiftene omfatter kun hytterrenovasjon og feier/tilsynsgebyr. Boligen har i senere år vært i bruk som fritidsbolig og de kommunale avgiftene må påregnes høyere enn dagens beløp.

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 773 486.

Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 3 093 942.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 182, bruksnummer 32 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:

3226/182/32:

03.02.1972 - Dokumentnr: 605 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1904 - Dokumentnr: 900066 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:182 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 171509 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:182 Bnr:32

01.01.2024 - Dokumentnr: 160225 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:182 Bnr:32

Verneklasse/Sefrak

Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter søk i kommunens tilgjengelige arkiver har de ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på. Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl. 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdig attest for slike bygninger i ettertid.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat vei til eiendommen.

Tilknytning vann: Det er ikke innlagt vann, kun vann med pumpe fra lle i hagen. Ikke fungerende på befaringstidspunktet. Opplyst om dårlig vannkvalitet på vann, altså ikke drikkevann slik det oppfattes.

Tilknytning avløp: Privat kum, ukjent tilstand på rør og kum, eldre opplegg. Det må påregnes pålegg om etablering av minirensanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

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

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over

at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

43 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

45 100 (Omkostninger totalt)
61 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
63 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 795 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 811 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 813 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- pr. stk. med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 47 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 30 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Elene Moseby Torre

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

elene.moseby@aktiv.no

Tlf: 922 61 669

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, Aurskog senter

1930 Aurskog

Tlf: 638 54 010

Salgsoppgavedato

28.05.2025



Inngangspartiet har smijernstrapp opp til overbygd ytterdør.



Inne blir du møtt av et vindfang og en romslig trappehall med god plass til oppbevaringsmøblement



Godt lysinnslipp i trappehallen.



Kjøkkenet har innredning av nyere dato, som ble satt inn etter at bjelkelaget ble skiftet i 2018.



Innredningen har hvite, glatte fronter og grå laminatbenkeplate med nedfelt vaskekum.



Det er nisje til komfyr og montert ventilator - denne er ikke tilkoblet slange.



Boligen har to gode stuer - hvorav spisestuen ligger nærmest kjøkkenet.



Rommene har lysmalte veggflater og sjarmerende tregulv.



Vindusflater i forskjellige himmelretninger sørger for godt naturlig lysinnfall.



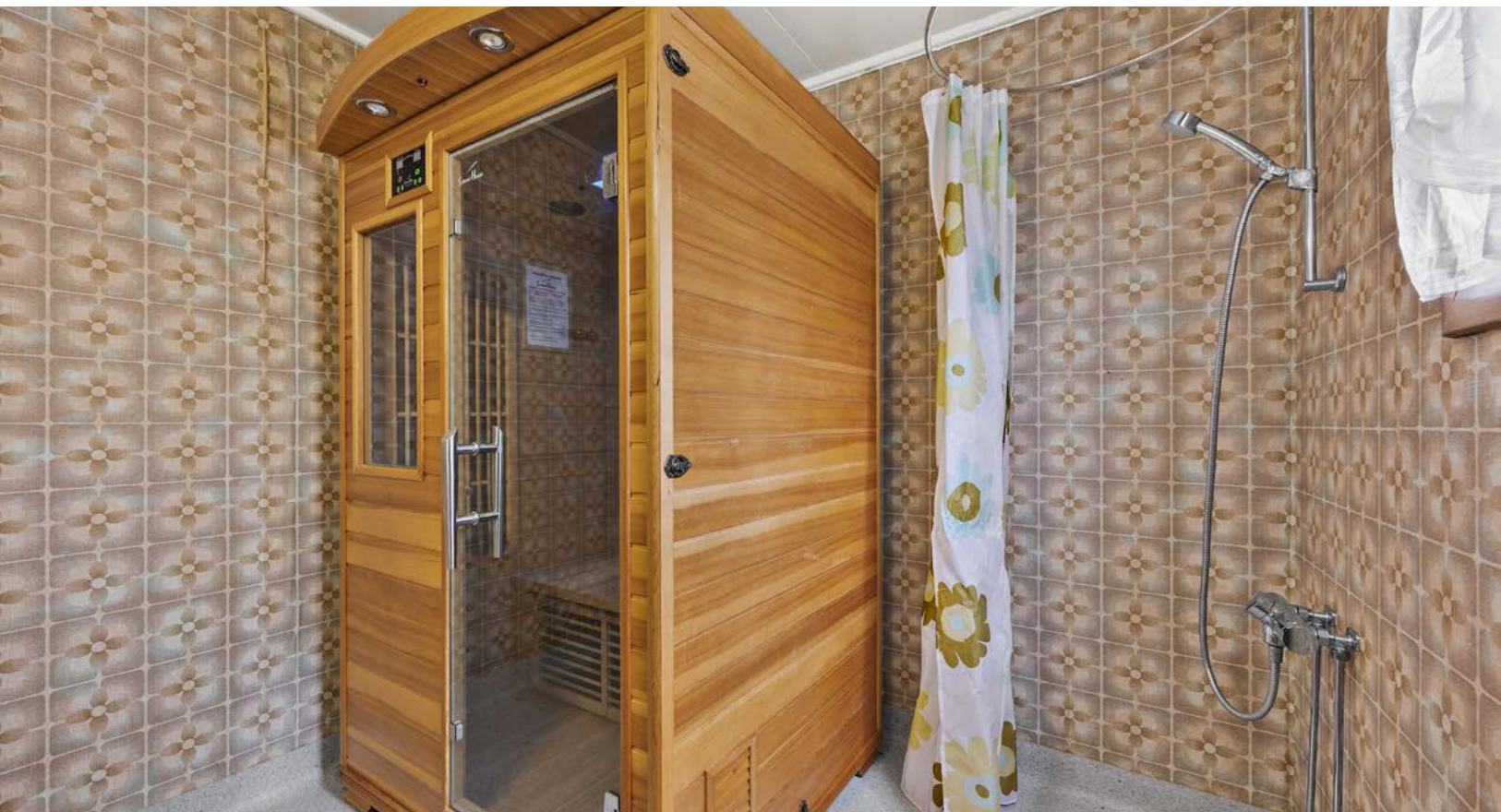
Det er god plass til flere sittegrupper og tv/medialøsninger.



Boligen har flere ildsteder - blant annet vedkamin, vanlig vedovn og hvit vedkomfyr. Det gjøres oppmerksom på synlige sprekker i pipen, så fyring bør avvantes.



Badet har gulvmontert toalett, åpen dusjløsning, servant over skap og speilskap.



I tillegg er det en frittstående badstue på badet av nyere dato.



Her kan du nyte velvære til det fulle.



I andre etasje er det en gang, trapperom og 2 soverom.



Gangen har plassbygde skap for praktisk oppbevaring.



Soverommene er av god størrelse.



Gulvet er teppelagt og veggene har trepanel. Ekstra lagringsmuligheter er i plassbygde kott/skap.



Det andre soverommet har en nisje med plassbyggt seng og plass til ytterligere møblement. Gulvet har malte overflate, og på veggene er det trepanel.



Uthuset er på ca 100 kvm - og har godt med oppbevaringsplass.

Bygningen har behov for rehabilitering.



Pumpehuset.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligeiendom
 Heggevikveien 17, 1930 AURSKOG
 AURSKOG-HØLAND kommune
 gnr. 182, bnr. 32

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 31.01.2025

Rapportdato: 26.02.2025

Oppdragsnr.: 20272-1189

Referansenummer: DJ1290

Autorisert foretak: GK Takst & Eiendom AS

Vår ref: GK



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.

GK Takst & Eiendom AS

Rapportansvarlig

Gunnar Kluftødegård
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@gktakst.no
900 14 357



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk 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 strakstiltak 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

Eldre og utidsmessig bolig med stort utvendig rehabiliteringsbehov på alle konstruksjoner. Innvendig så er det noe modernisert, men utidsmessigheten synes godt i 2. etasje da det her ikke er gjort stort de seneste årene.

Skjevheter og skjulte konstruksjoner tilsier en stor sjanse for skjulte feil med tanke på den slitasje som synes utvendig.

Mangelfullt vedlikehold over tid.

Boligeiendom - Byggeår: 1905

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Snødekket deler av taket.

Takets overflater består også av noe stålplater på bla tak over bad. Det er tydelig synlig skjevheter, antatt råte eller skader på lekter under takstein.

Mye mosegrodd takstein.

Synlig skjevheter i takflater m.m.

Synlig råte i undertak på gavler samt trevirke som gavl utstikk, undertak, noe vindskier m.m.

Varierende renner og beslag, noe mangler ved forkantbeslag.

Synlig sprekk i takrenne over kjøkken vindu front.

Aldersmessig slitasje og skader flere steder i beslag.

Sokkel pipebeslag. Eldre trinn opp til pipe, ikke stige sikring ved takfot.

Synlig stedvis snefangere, men ikke iht. dagens krav og normal montering da disse står noe spredt.

Konstruksjoner tømmer er ikke synlig for inspeksjon, antatt fra byggeår.

Det er utvendig stående kledninger med mye svertesopp, noe sprekker og stedvis noe morkne ender mot sålebrett/ned mot grunnmur.

Det er ikke synlig musetetting og det er opplyst om mus i boligen, også synlig tegn etter dette.

I åpning i grunnmur på gavl mot innkjøring til eiendommen så kan det ses smuldret trevirke.

Dette kan også ses på eldre bæringer i kjellerrom under kjøkken selv om bjelkelag er skiftet ut ca. 2018.

Det er synlig skjevheter i bygget, dette vurderes som normalt med tanke på alder totalt, men utelukker heller ikke skader på skjulte konstruksjoner.

Det er kun tilgang til loft på siden av soverom. Det er her enkelte fuktmerker i undertak, men ikke synlig vann eller store skader sett fra her.

Ikke luke til loft mot møne, derfor gjenbygget konstruksjon som ikke har tilgang, begrenset mulighet for vurdering.

Store skjevheter synlig i etasjeskiller og 2. etasje i boligen.

Utvendig sokkel pipebeslag på pipe. Noe tegn til enkelte fuktmerker

sett ved pipe inne, men ikke mye.

Utvendig så er det synlig råte i gavl utstikk helt inn til yttervegg, antatt at det er råte også innover i dette området.

Forskjellige typer vinduer med både eldre isolerglass og dobbel/koblede vinduer av eldre type. Synlig stor slitasje karmen med både avflassing og mye svertesopp, manglende vedlikehold. Utettheter og noe vanskelig å åpne.

Flere punkterte ruter.

Eldre ytterdør med stor overflate slitasje, utettheter i karmen siden det ikke er tettelister på dør.

Ytterdør bør skiftes i sin helhet pga. utettheter.

Strekmetaltrapp ved inngang, noe skjeve trinn, ikke rett på grunn men hellende terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Varierte overflater med noe mer moderne overflater i 1. etasje enn i 2. etasje som er eldre og nostalgiske overflater med tildels stor slitasje og utidsmessighet.

Merker i overflater, små skader og tildels behov for oppussing av spesielt 2. etasje.

Det er opplyst at 1. etasje ble noe oppussert i forbindelse med skifte av bjelkelag etter vannskade ca. 2018.

Etasjeskille mellom etasjer er i tre.

Det er stubbeloft med trebjelkelag mot kryprom. Dette er opplyst skiftet ca. 2018 i forbindelse med vannskade/forsikringsak.

Det er synlig større skjevheter i etasjeskille mot 2. etasje.

I kjellerrom under kjøkken er det synlig råte, treskadeinsekter i eldre bæring som var der fra før, usikkert om hvordan konstruksjonen ble forbedret og skiftet, men gulv synes rimelig rett i 1. etasje etter utbedringer.

Siden det er synlig eldre konstruksjoner i forbindelse med det som er skiftet så er det vanskelig og si sikkert at det ikke er skader i bjelkelag mot kryprom, også det at kryprom ikke er sett pga. mangelfull tilkomst på befarings.

Radonmåling bør gjøres. Det er synlig enkelte lufteluker i grunnmur, usikkert hvordan dette sikrer boligen eller gir god nok lufting fra radon hvis dette forekommer.

Flere vedovner i boligen i begge etasjer.

Det foreligger rapport om feiling fra 13.05.2009, feiling synes ikke å være gjort etter dette.

Utvendig synlig sprekker i pipe over tak.

Innvendig i 2. etasje så er det tapet på pipe, ikke kjent type og derfor ansett som brennbar materiale.

Tilkomst fra luke i gulv kjøkken og mulig luke i utvendig mur, ikke åpnet eller tilgang for besiktigelse på befarings.

Opplyst om nyere bjelkelag fra ca. 2018 i forbindelse med skade i boligen.

Eldre trematerialer er observert med råte og skader fra treskadeinsekter, ukjent hvordan dette er gjort i forbindelse med nytt bjelkelag.

Tett tretrapp med noe overflate slitasje.

Mangler håndløper.

Større åpninger mellom spiler enn dagens krav.

Eldre tredører i 2. etasje, men nyere laminat dører i 1. etasje.

Noe trege og skjeve dører i 2. etasje som må påregnes justeres eller skiftes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Baderommet har belegg på gulv og tapet på vegger.
Det er toalett, dusjkabinett, frittstående badstu samt servant i rommet.
Noe eldre avløp, men synlig nyere røropplegg til ystyr.
Ikke sett sluk da det antas at det kan være under badstu.

Ikke vann i rør på befaring og mangler ved toalett topp, noe eldre utstyr.

Dusjhjørne ligger på yttervegger og har noe løsnet tapet i hjørner.
Ikke fuktindikasjon i sonen på befaring.
Gulvet er målt til å ikke ha noe særlig fall.

Det kan synes som belegg ikke er veldig gammelt, men ukjent.

Rommet vurderes å måtte rehabiliteres da avvik til dagens krav og sannsynlig alder er overgått normal levetid.
Dusjsone ligger på yttervegger.
Det er påvist at det er løsnet tapet i skjøt hjørne dusjsone, ingen fuktindikasjon målt på befaringspunktet.
Det er ikke ventil deksel i himling. Misfarging i himlinger flere steder.
Mulig utettheter i yttertak slik dette fremstår.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken synes å være av nyere dato, antatt fra når gulv også ble tatt og skiftet, ca. 2018.
Normal slitasje og enkelte kjøkken.
Utettheter for mus mot kryprom, synlig muselort i bekeskap. Må utbedres.
Ikke montert slange til ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er synlig nyere rør i rør på kjøkken og noe eldre kobber på bad.

Det er synlig at opplegget er endret etter byggeår og antatt fornyet i forbindelse med tiltak på bla bad og kjøkken med noe variert alder og tidspunkt.
I kjellerrom er det også synlig at vannledninger er av nyere dato.

Det er på befaring ikke testet vann siden det ikke var vann som kom inn i boligen.
Opplyst at det var ute av funksjon.
Selv om vannledninger er synlig med rør i rør i kjøkken så kan det være eldre strekk som ikke er synlig.

Visuelt synlig plast avløps rør, men av noe eldre dato på bla bad med lufting etc.
Ukjent alder.
Veggventiler i de fleste rom, ikke i 2. etasje synlig.
Ser ikke produksjons år på tanken, men antar at den er under 20 år.
Åpent eldre opplegg, noe variert alder.
Skrusikringer i el. skap.

Noe synlig manglende innfestning av enkelte ledninger.
Det er ikke synlig brannslukker eller brannvarslere iht. dagens krav i boligen,

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Viser til geodata for grunn i området, fremlagt av advokat i salget.
Ukjent, antatt at det ikke er drenering rundt boligen da det kun er ringmur.
Ringmur med gråstein og betong. Synlig også lettklinker i ringmur ved inngang og bakside av boligen.
Synlig sprekker flere steder.
Fall mot boligen bakside fra skogsterreng.

Viser til Geodata angående grunn i området.
Privat vann fra ihle, oppgitt brunt når dette tas inn. Ikke i funksjon på befaringspunktet, mulig defekt pumpe.

Avløpsledninger til privat septik av ukjent type og kvalitet.

Ingen funksjon på befaringspunktet derfor settes TG 3.
Ukjent type og alder

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	221 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	121 m ²
Totalpris	1 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligeiendom

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger fremlagt eller tilgjengelig.

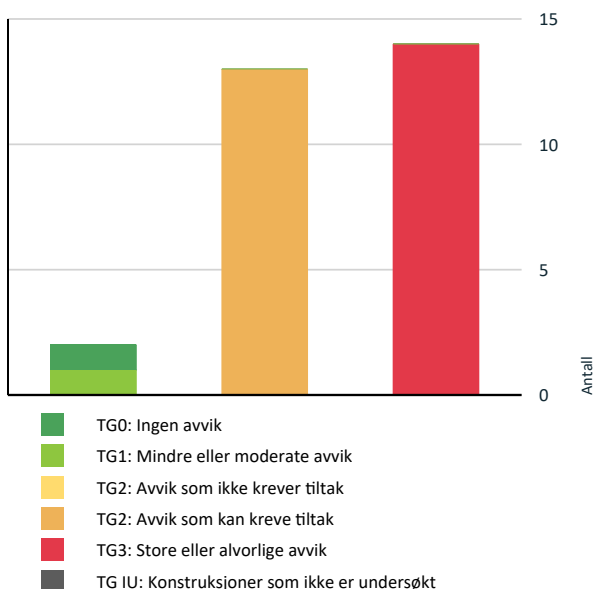
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger foreligger.

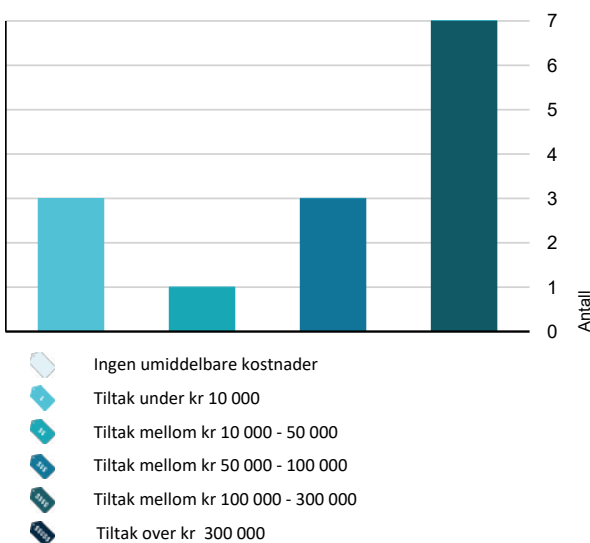
Sammendrag av boligens tilstand

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

Advokat Anette Tønberg har på vegne av boet rekvirert tilstandsrapport med verdi for eiendommen. På befaring så var sønn Rolf Eivind Berg samt Advokat Anette Tønberg tilstede på befaring.

Det er fremlagt opplysninger fra kommune innhentet fra Advokat som er lest igjennom. Det foreligger også Geodata for eiendommen som også er fremlagt i salget.

Det er på boligen enkelte lukkede konstruksjoner som ikke er sett. Kryp Kjeller og loft over 2. etasje har ingen tilgang på befaring.

Dette er å anse som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens og må påaktes.

Tomt og deler av takflater var snødekket på befaring, begrenset besiktigelse av disse flater.

Oppsummering av avvik

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

Boligeiendom

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Kryp Kjeller	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGEIENDOM



Byggeår
1905

Kommentar
Antatt utfra når eindommen er opprettet.

Standard

Innvendig normal eldre og noe utidsmessig standard, men oppusset 1. etasje etter vannskade med skifte av bla bjelkelag ca. 2018.

Vedlikehold

Mangelfullt vedlikehold utvendig, stort behov for rehabilitering av alle fasader, tak og vinduer. Opplyst om mus i boligen.

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Snødekket deler av taket.

Takets overflater består også av noe stålplater på bla tak over bad. Det er tydelig synlig skjevheter, antatt råte eller skader på lekter under takstein.

Mye mosegrodd takstein.

Synlig skjevheter i takflater m.m.

Synlig råte i undertak på gavler samt trevirke som gavl utstikk, undertak, noe vindskier m.m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 3 Nedløp og beslag

Variierende renner og beslag, noe mangler ved forkantbeslag. Synlig sprekk i takrenne over kjøkken vindu front. Aldersmessig slitasje og skader flere steder i beslag. Sokkel pipebeslag. Eldre trinn opp til pipe, ikke stige sikring ved takfot. Synlig stedvis snefangere, men ikke iht. dagens krav og normal montering da disse står noe spredt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Veggkonstruksjon

Konstruksjoner tømmer er ikke synlig for inspeksjon, antatt fra byggeår. Det er utvendig stående kledninger med mye svertesopp, noe sprekker og stedvis noe morkne ender mot sålebrett/ned mot grunnmur. Det er ikke synlig musetetting og det er opplyst om mus i boligen, også synlig tegn etter dette.

I åpning i grunnmur på gavl mot innkjøring til eiendommen så kan det ses smuldret trevirke.

Dette kan også ses på eldre bæringer i kjellerrom under kjøkken selv om bjelkelag er skiftet ut ca. 2018.

Det er synlig skjevheter i bygget, dette vurderes som normalt med tanke på alder totalt, men utelukker heller ikke skader på skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er påvist stor slitasje fasader, innvendige vegger er igjenkledd så det er ikke synlig hovedkonstruksjon her.

Normalt på slike bygg så kan bunnstokker være skadet og skader rundt vinduer er vanlig å finne når vegg åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det anbefales total rehabilitering av fasader. Utetthet mot mus er ett stort problem.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er kun tilgang til loft på siden av soverom. Det er her enkelte fuktmerker i undertak, men ikke synlig vann eller store skader sett fra her.

Ikke luke til loft mot møne, derfor gjenbygget konstruksjon som ikke har tilgang, begrenset mulighet for vurdering.

Store skjevheter synlig i etasjeskiller og 2. etasje i boligen.

Utvendig sokkel pipebeslag på pipe. Noe tegn til enkelte fuktmerker sett ved pipe inne, men ikke mye.

Utvendig så er det synlig råte i gavl utstikk helt inn til yttervegg, antatt at det er råte også innover i dette området.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales tiltak på hele konstruksjonen basert på synlige faktorer.

Det er en eldre bolig, men store skjevheter og innebygde konstruksjoner kan ha stor svekkelse.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TO 3 Vinduer

Forskjellige typer vinduer med både eldre isolerglass og doble/koblede vinduer av eldre type. Synlig stor slitasje karmen med både avflassing og mye svertesopp, manglende vedlikehold. Utettheter og noe vanskelig å åpne. Flere punkterte ruter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TO 2 Dører

Eldre ytterdør med stor overflate slitasje, utettheter i karmen siden det ikke er tettelister på dør. Ytterdør bør skiftes i sin helhet pga. utettheter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige trapper

Strekkmål trapp ved inngang, noe skjeve trinn, ikke rett på grunn men hellende terreng.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justere trappen slik at trinn blir rette. Eldre trapp med vedlikeholdsbehov overflater, kan ikke utelukke at trappen bør skiftes.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Varierte overflater med noe mer moderne overflater i 1. etasje enn i 2. etasje som er eldre og nostalgiske overflater med tildels stor slitasje og utidsmesighet.

Merker i overflater, små skader og tildels behov for oppussing av spesielt 2. etasje.

Det er opplyst at 1. etasje ble noe oppussert i forbindelse med skifte av bjelkelag etter vannskade ca. 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

2. etasje har spesielt stor slitasje og er lite moderne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppussing av flere overflater og rom må påregnes,



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom etasjer er i tre.

Det er stubbeloft med trebjelkelag mot kryprom. Dette er opplyst skiftet ca. 2018 i forbindelse med vannskade/forsikringssak.

Det er synlig større skjevheter i etasjeskille mot 2. etasje.

I kjellerrom under kjøkken er det synlig råte, treskadeinsekter i eldre bæring som var der fra før, usikkert om hvordan konstruksjonen ble forbedret og skiftet, men gulv synes rimelig rett i 1. etasje etter utbedringer.

Siden det er synlig eldre konstruksjoner i forbindelse med det som er skiftet så er det vanskelig og si sikkert at det ikke er skader i bjelkelag mot kryprom, også det at kryprom ikke er sett pga. mangelfull tilkomst på befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter er i hovedsak 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Radon

Radonmåling bør gjøres. Det er synlig enkelte lufteluker i grunnmur, usikkert hvordan dette sikrer boligen eller gir god nok lufting fra radon hvis dette forekommer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Flere vedovner i boligen i begge etasjer.

Det foreligger rapport om feiling fra 13.05.2009, feiling synes ikke å være gjort etter dette.

Utvendig synlig sprekker i pipe over tak.

Innvendig i 2. etasje så er det tapet på pipe, ikke kjent type og derfor ansett som brennbart materiale.

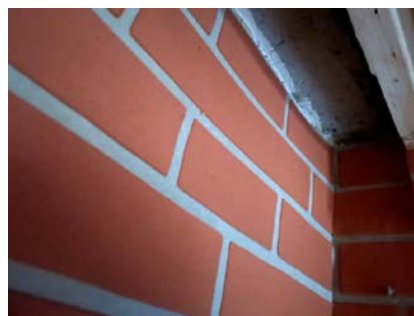
Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TO 3 Kryp Kjeller

Tilkomst fra luke i gulv kjøkken og mulig luke i utvendig mur, ikke åpnet eller tilgang for besiktigelse på befaring. Opplyst om nyere bjelkelag fra ca. 2018 i forbindelse med skade i boligen.

Eldre trematerialer er observert med råte og skader fra treskadeinsekter, ukjent hvordan dette er gjort i forbindelse med nytt bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i kryp kjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Konsekvens/tiltak

- Skadet treverk må skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TO 2 Innvendige trapper

Tett tretrapp med noe overflate slitasje. Mangler håndløper. Større åpninger mellom spiler enn dagens krav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Innvendige dører

Eldre tredører i 2. etasje, men nyere laminat dører i 1. etasje.
Noe trege og skjeve dører i 2. etasje som må påregnes justeres eller skiftes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Baderommet har belegg på gulv og tapet på vegger.

Det er toalett, dusjkabinett, frittstående badstu samt servant i rommet.
Noe eldre avløp, men synlig nyere røropplegg til ystyr.
Ikke sett sluk da det antas at det kan være under badstu.

Ikke vann i rør på befaring og mangler ved toalett topp, noe eldre utstyr.

Dusjhjørne ligger på yttervegger og har noe løsnet tapet i hjørner. Ikke fuktindikasjon i sonen på befaring.
Gulvet er målt til å ikke ha noe særlig fall.

Det kan synes som belegg ikke er veldig gammelt, men ukjent.

Rommet vurderes å måtte rehabiliteres da avvik til dagens krav og sannsynlig alder er overgått normal levetid.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjsone ligger på yttervegger.

Det er påvist at det er løsnet tapet i skjøt hjørne dusjsone, ingen fuktindikasjon målt på befaringstidspunktet.

Det er ikke ventil deksel i himling. Misfarging i himlinger flere steder.
Mulig utettheter i yttertak slik dette fremstår.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 3 Overflater og innredning

Kjøkken synes å være av nyere dato, antatt fra når gulv også ble tatt og skiftet, ca. 2018.
Normal slitasje og enkelte kjøkken.
Utettheter for mus mot kryprom, synlig muselort i bekeskap. Må utbedres.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Synlig tegn etter mus i benkeskap, utettheter mot kryprom må utføres.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > KJØKKEN

TO 3 Avtrekk

Ikke montert slange til ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Slange er ikke montert på ventilator for utkast.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Montere slange.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Det er synlig nyere rør i rør på kjøkken og noe eldre kobber på bad.

Det er synlig at opplegget er endret etter byggeår og antatt fornyet i forbindelse med tiltak på bla bad og kjøkken med noe variert alder og tidspunkt.

I kjellerrom er det også synlig at vannledninger er av nyere dato.

Det er på befaring ikke testet vann siden det ikke var vann som kom inn i boligen.

Opplyst at det var ute av funksjon.

Selv om vannledninger er synlig med rør i rør i kjøkken så kan det være eldre strekk som ikke er synlig.



! TG 2 Ventilasjon

Veggventiler i de fleste rom, ikke i 2. etasje synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 2 Varmtvannstank

Ser ikke produksjons år på tanken, men antar at den er under 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



! TG 3 Elektrisk anlegg



! TG 2 Avløpsrør

Visuelt synlig plast avløps rør, men av noe eldre dato på bla bad med lufting etc.
Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

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

Åpent eldre opplegg, noe variert alder.
Skrusikringer i el. skap.

Noe synlig manglende innfestning av enkelte ledninger.

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.
0 Ukjent tidspunkt.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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

Generell kommentar

Undertegnede takstingeniør har ikke kompetanse innen området.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 TG 3 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 forenklete 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.

Det er ikke synlig brannslukker eller brannvarsler iht. dagens krav i boligen,

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

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Mangler

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Viser til geodata for grunn i området, fremlagt av advokat i salget.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ukjent, antatt at det ikke er drenering rundt boligen da det kun er ringmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur med gråstein og betong. Synlig også lettklinker i ringmur ved inngang og bakside av boligen.
Synlig sprekker flere steder.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skrårriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

TG 0 Terrengforhold

Fall mot boligen bakside fra skogsterreng.

Viser til Geodata angående grunn i området.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vann fra ihle, oppgitt brunt når dette tas inn. Ikke i funksjon på befaringstidspunktet, mulig defekt pumpe.

Avløpsledninger til privat septik av ukjent type og kvalitet.

Ingen funksjon på befaringstidspunktet derfor settes TG 3.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Septiktank

Ukjent type og alder

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av septiktank nærmer seg, nærmere undersøkelser må foretas.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1945

Kommentar

Antatt byggeår utfra tidligere takst.

Standard

Enkel standard med stein /betong pilarer punkter, trekonstruksjoner, sadlet tak tekket med bølgeblekk. Flere rom, ikke sett da det ikke var låst opp.

Vedlikehold

Mangelfullt. Behov for vedlikehold og rehabilitering.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Det er ett stor eldre uthus og ett pumpehus på eiendommen.

Begge disse bygg vurderes å ha behov for vedlikehold pga. alder og slitasje.

Dette er enkle bygg og behov for rehabilitering og vedlikehold er godt synlig da det er stor slitasje overflater, aldersmessig slitasje med tanke på levetid materialer og da også manglende vedlikehold over tid.

Det må påregnes større vedlikehold og eventuelt også modernisering av byggene slik undertegnede ser det.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

121 m²/121 m²

Boligeiendom: Vindfang, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bad, Gang, Trapperom, 2 Soverom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 100 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 750 000

Konklusjon markedsverdi

1 750 000

Markedsvurdering

Eiendommen er en boligeiendom som kan ses som ett småbruk med tanke på tomteareal.

Frittliggende i landlege og skoglige områder med avkjøring inn fra Finstadbru, ca 8 km fra Aursmoen i Aurskog og Høland Kommune.

Eiendommen har en bebyggelse med stort vedlikeholds og rehabiliteringsbehov.

Normal omsetning av slike type eiendommer er som regel attraktivt med tanke på tomtestørrelse og da varierte muligheter.

Dette er en eldre eiendom med noe manglende vedlikehold og da stort behov for tiltak på de fleste konstruksjoner og installasjoner og vurderes derfor å være noe vanskelig og markedsvurdere da sammenlignbare eiendommer er vanskelig å finne samt sammenligne i dette området.

Markedsverdi settes derfor etter beste skjønn.

Normalt omsettes eiendommer noe under tekniske verdier i dette området.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte normale kommunale kostnader og normal avsetning til normalt vedlikehold.	Kr.	60 000
---	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	60 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Boligeiendom

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 550 000
--	-----	---	-----------

Sum teknisk verdi - Boligeiendom	Kr.	1 300 000
---	------------	------------------

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
--	-----	---------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	350 000
--	-----	---	---------

Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	150 000
----------------------------------	------------	----------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 450 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	750 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 200 000
--	------------	------------------

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

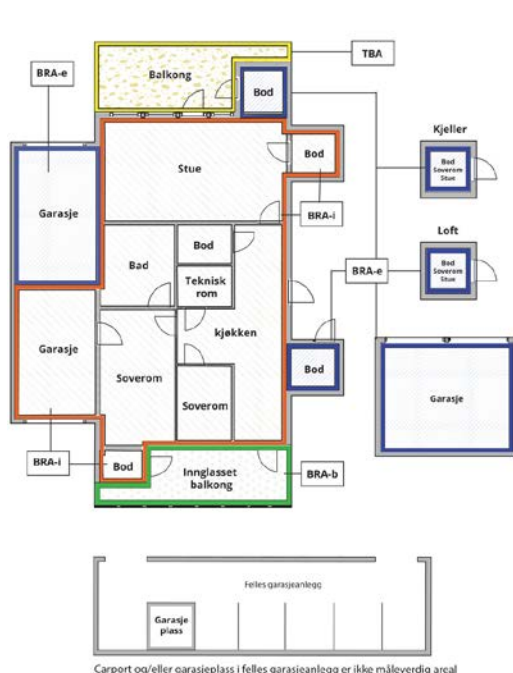
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeanlegg 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 boden
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

Boligeiendom

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	95			95	
2. Etasje	26			26	
SUM	121				
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bad		
2. Etasje	Gang, Trapperom, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Oppmålt areal på befaring med laser.

Alle innvendige areal er oppgitt som BRA-i.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen har mye hjørner og vinkler. 2. etasje har i tillegg til flere hjørner og vinkler, høyde forskjeller mellom rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger fremlagt eller tilgjengelig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen 2. etasje har noe manglende lysforhold.

Uthus

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		100		100	
SUM		100			
SUM BRA	100				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygget er kun utvendig oppmålt på befaring og det kan derfor være avvik totalt sett i arealet.
Bygningen var låst og ikke tilgjengelig på befaring.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Ikke tilgang gjør oppmåling unøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger foreligger.

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)
Boligeiendom	121	0
Uthus	0	100

Kommentar

Boligeiendom

Alle areal er oppgitt som primærareal. Det er ikke fjernet kott eller skap fra BRA primær.

Uthus

Bygget oppgis som BRA sekundær.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2025	Gunnar Kluftødegård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	182	32		0	37952.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Heggevikveien 17							
Hjemmelshaver Berg Tore Peder Arnfinn							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende boligeiendom som ligger i usjenert område med god avstand til andre boliger i området.
Gode solforhold, utsikt over eiendommen.
Åpent rundt tunet med bolig, uthus og pumpehus.
Gruset/naturlig vei til eiendommen.
Det er ca. 8 km til Aursmoen med butikker, skole, lege m.m.
Omkringliggende natur og friområder.

Adkomstvei

Privat vei til eiendommen.

Tilknytning vann

Eget vann med pumpe fra Ihle. Ikke fungerende på befaringstidspunktet.
Opplyst om dårlig vannkvalitet på vann, altså ikke drikke vann slik det oppfattes.

Tilknytning avløp

Privat kum, ukjent tilstand på rør og kum, eldre opplegg.

Regulering

LNFR område i kommuneplan.

Om tomten

Tomten fremstår som relativt flat i utstrekning med noe eng/beitemark og antatt noe vilniss/skog i kanter.

Tinglyste/andre forhold

Ikke fremlagt eller opplyst om andre forhold.
Kommunale opplysninger er gitt, det vises til dette for ytterligere opplysninger.
Det er påvist mangler ved brannslukker og brannvarsler i boligen. dato siste feiling og tilsyn er datert 13.05.2009.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2005	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DJ1290>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105250057	
Selger 1 navn	
Anette Tønsberg	
Gateadresse	
Heggevikveien 17	
Poststed	Postnr
AURSKOG	1930
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Tore Peder Arnfinn Berg
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Tore Peder Arnfinn Berg
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1105250057

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 næringsseiendom
- 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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

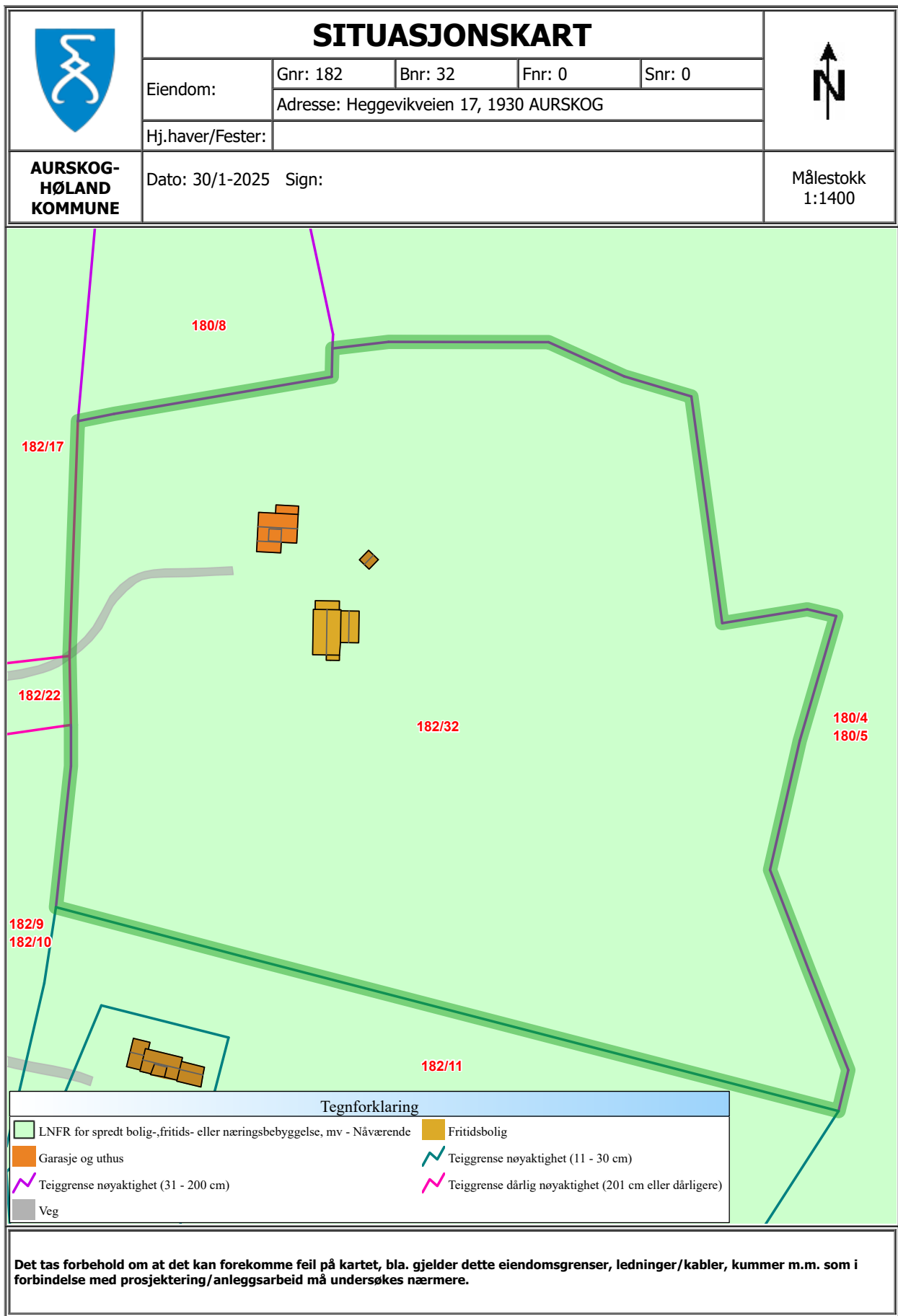


Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Tønsberg	265f5f3e6971c2a5e09525 1e28de6e68a00e824c	28.05.2025 16:16:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1105250057

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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.

Nabolagsprofil

Heggevikveien 17

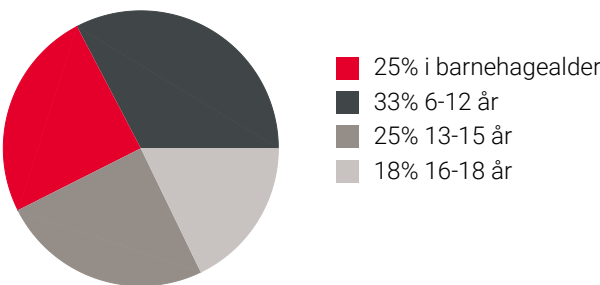
Offentlig transport

🚶 Lokshaug vegkryss Linje 477	4 min 🚶 3.4 km
🚶 Blaker stasjon Linje R14	17 min 🚶 17.1 km
✈ Oslo Gardermoen	49 min 🚶

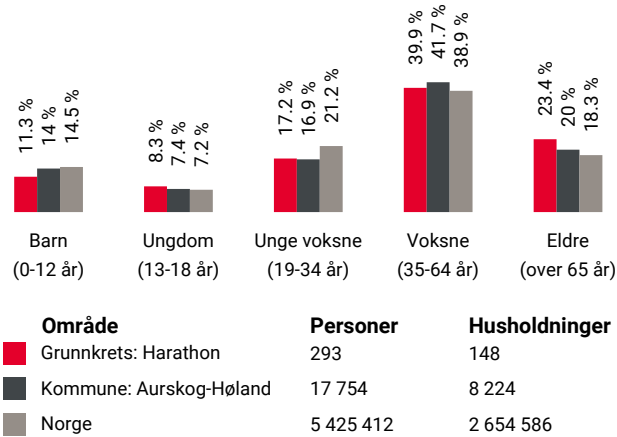
Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	8 min 🚶 6.8 km
Haneborg skole (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	9 min 🚶 9.3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	15 min 🚶 14.2 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	16 min 🚶 15.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

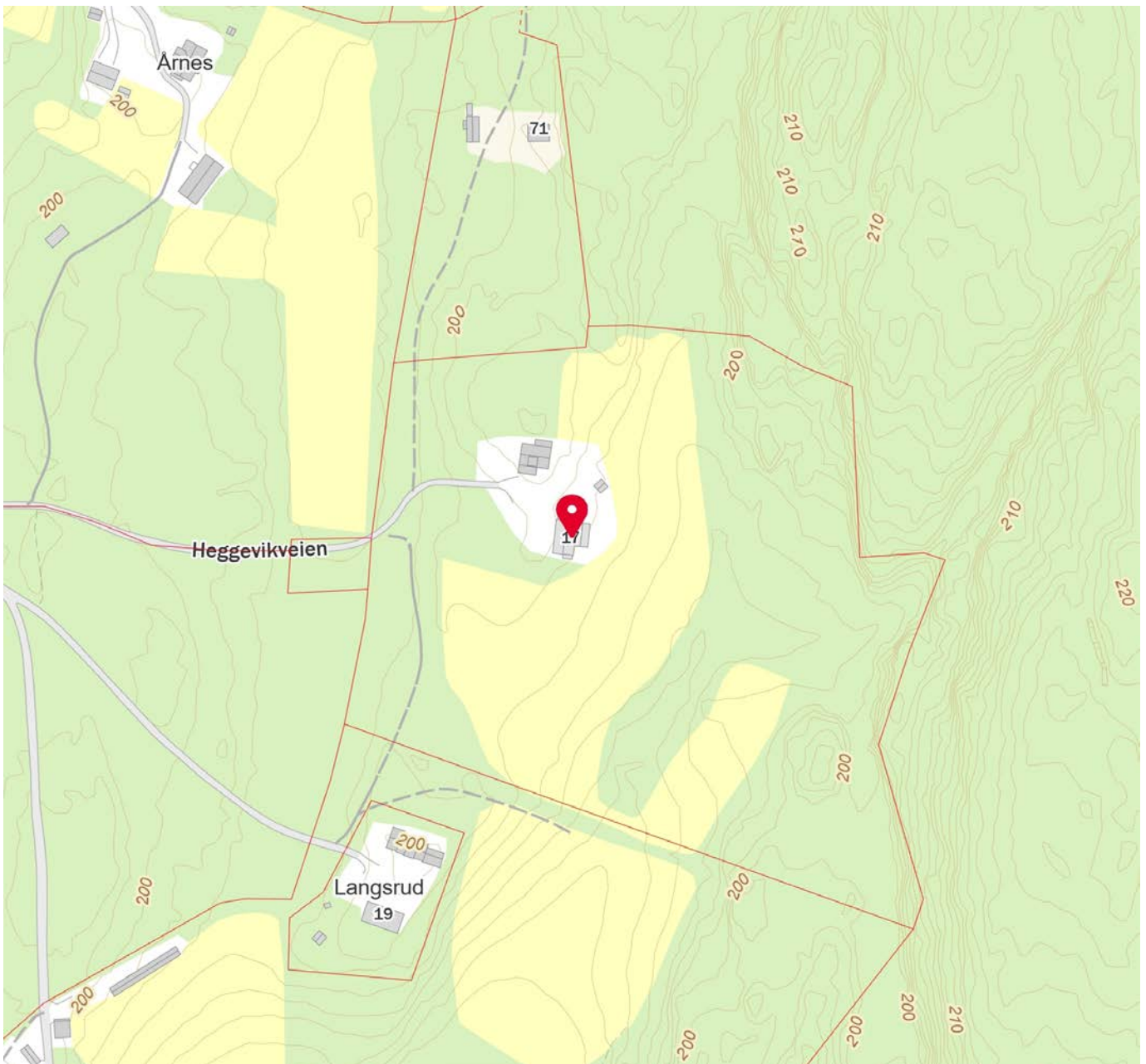
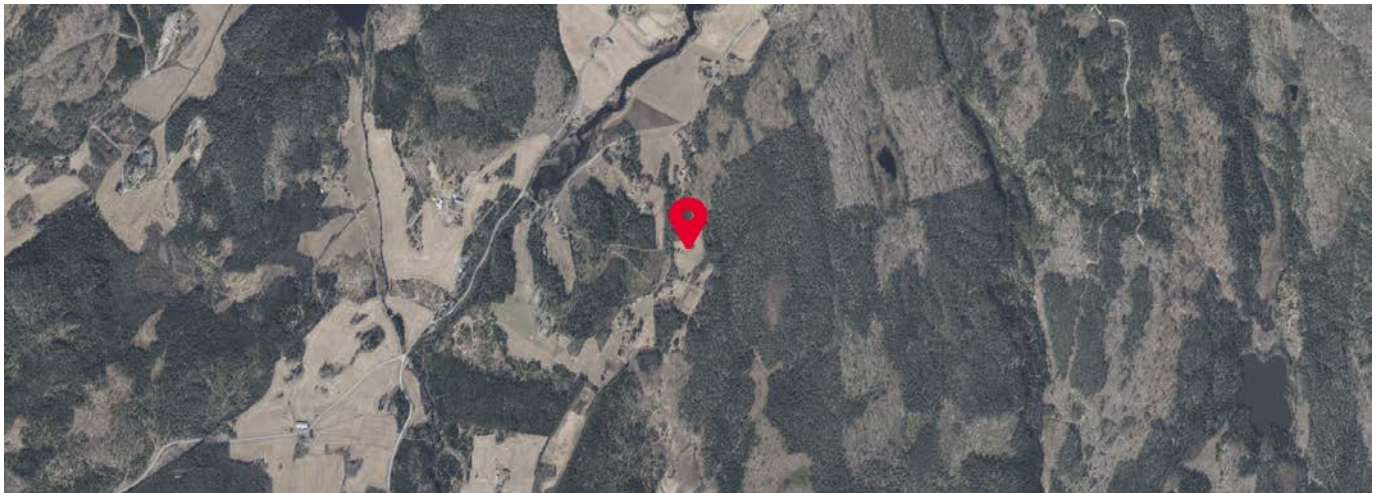
Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år) 57 barn	6 min 🚶 5.3 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	8 min 🚶 6.1 km
Flatebyjordet barnehage (1-5 år) 69 barn	8 min 🚶 6.4 km

Dagligvare

Kiwi Aurskog	9 min 🚶
Rema 1000 Aurskog	9 min 🚶

Sport

⚽ Finstabru idrettsanlegg Fotball	5 min 🚶 4.7 km
⚽ Romerike Golfklubb 18-hull	7 min 🚶 6.2 km
🏊 Aura Trening og Helse	8 min 🚶
🏊 MOVA Bjørkelangen	14 min 🚶





Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Heggevikveien 17
1930 AURSKOG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elene Moseby Torre**Telefon:** 922 61 669
E-post: elene.moseby@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i 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 viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre