



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Haneborgveien 735, 1930 AURSKOG

**Romslig enebolig med pen tomt,
solrik terrasse, drivhus,
dobbelgarasje og kort skolevei.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.



Skal du selge eller kjøpe bolig?

Hos Aktiv på Sørumsand finner du meglere som mener at lokalkunnskap er avgjørende for en god bolighandel. For oss er det viktig at du som kunde skal føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen!

Øyvind Sægrov
Tlf: 41 41 55 04
Mail: oyvind.sægrov@aktiv.no

Espen Slorafoss
92 63 71 36
ess@aktiv.no

Kasper Kristoffersen
91 00 18 40
kasper.kristoffersen@aktiv.no

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre





Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Sægrov

Mobil 414 15 504
E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF. 64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Espen Skjeremo Slorafoss

Mobil 926 37 136
E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF. 64 80 80 05

Ditt nye hjem?

I et landlig og barnevennlig boligområde på Aurskog, selges det en romslig og pen enebolig på tre plan med normalt god planløsning. I andre etasje er det innredet til utleiedel (ikke godkjent), noe som kan gi mulighet for gode leieinntekter.

Eiendommen har en pent opparbeidet tomt på 937 kvm, hvor det er inngjerdet hage, drivhus og grønnsakshage. Utenfor første etasje er det en stor terrasse på 50 kvm med gode solforhold, og det er gode parkeringsmuligheter i dobbelgarasje og på gruset gårdsplass.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men noe modernisering kan påregnes. I første etasje har du hyggelig stue, romslig kjøkken, pent bad og separat vaskerom. Andre etasje har moderne kjøkken fra 2020, egen stue og bad med badekar. Det er også fire romslige soverom, og våtrom er pusset opp i nyere

Innhold

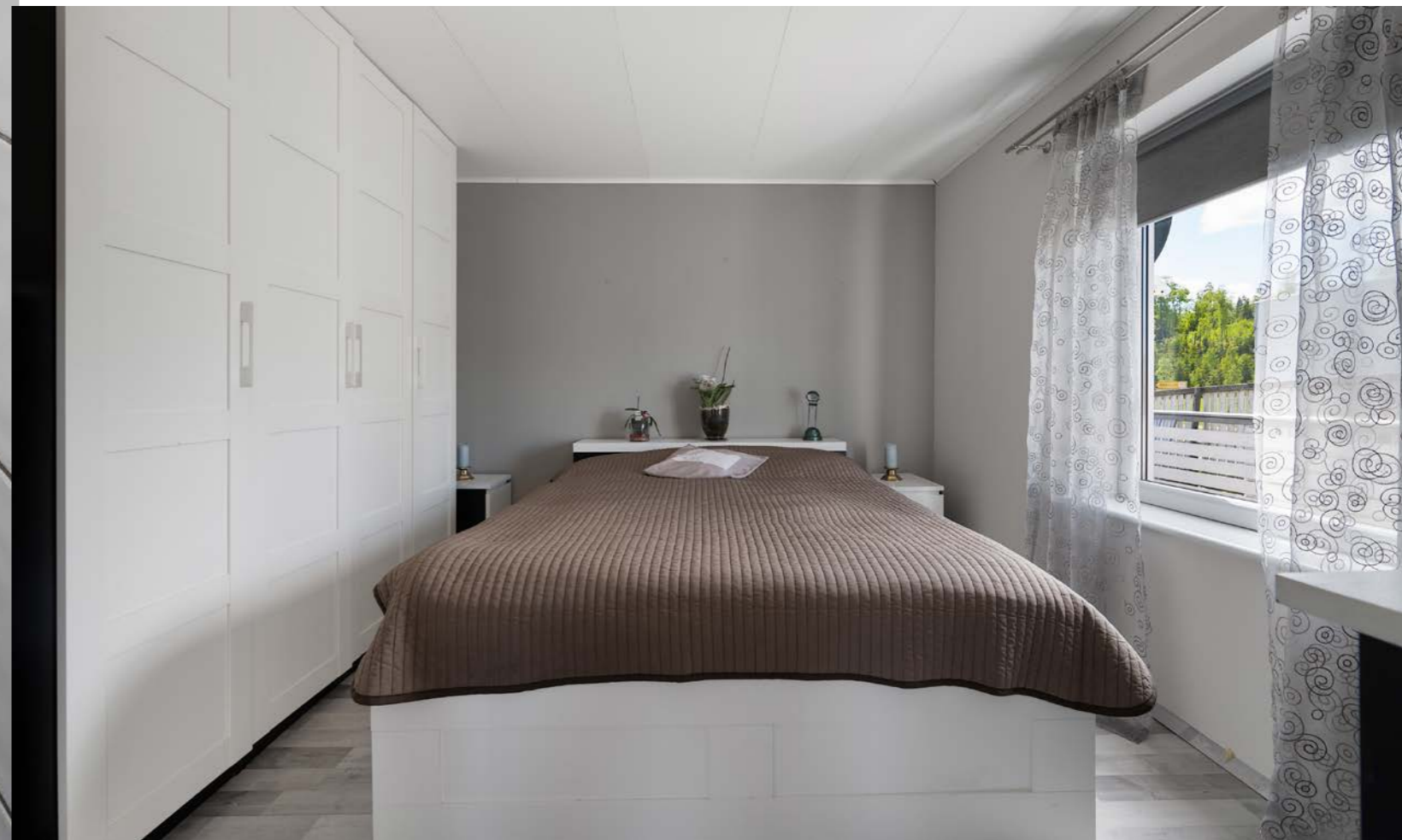
Velkommen	4
Bilder	6
Plantegninger	13
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	78
Tegninger	80
Situasjonskart	89
Forbrukerinformasjon	95
Budskjema	96

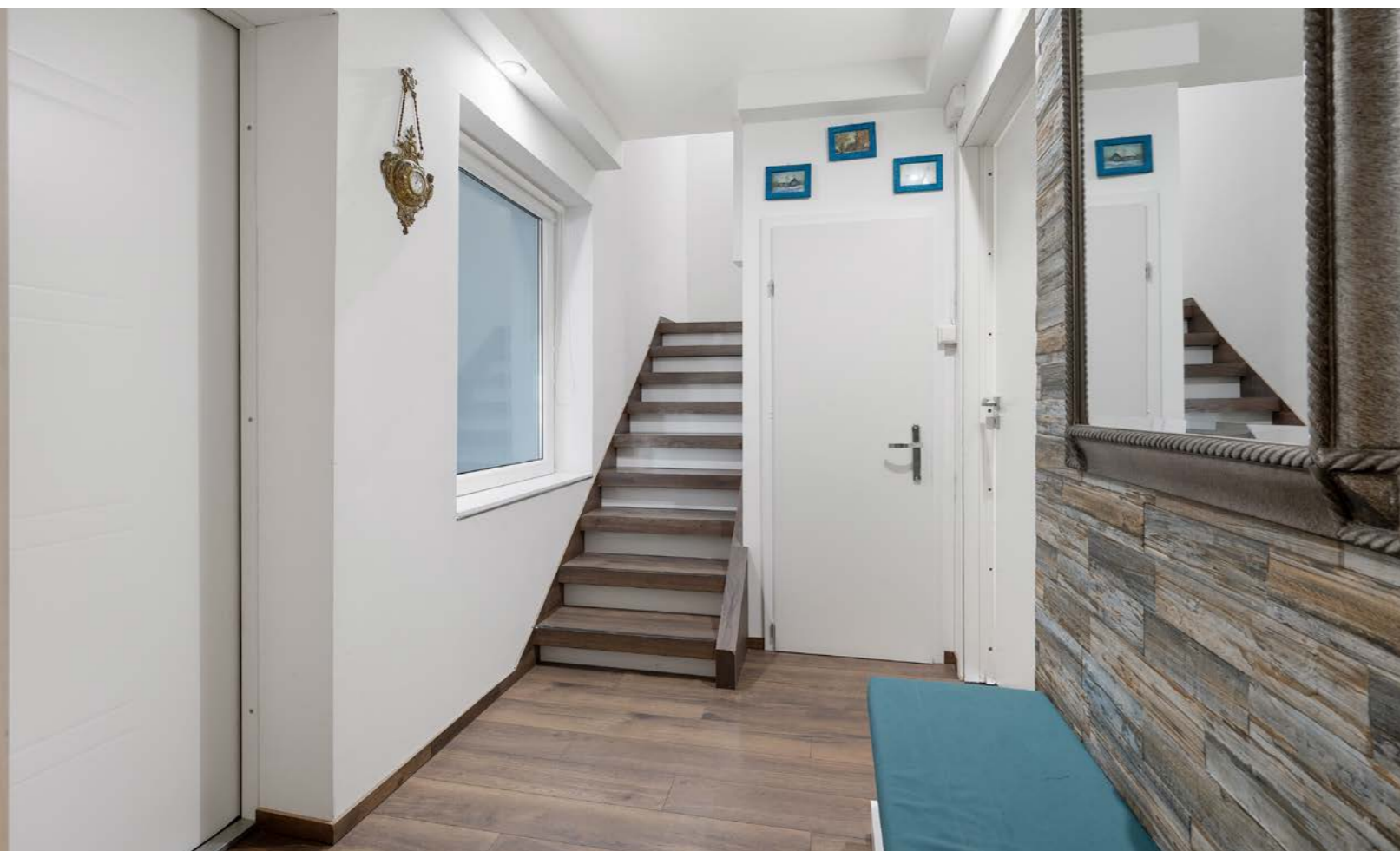
Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 500 000,-	Oppdragsnr.:	1106230106
Omkostn.:	Kr 104 542,-		
Total ink omk.:	Kr 3 604 542,-		
Selger:	Andrzej Jan Kocaba		
Boligtype:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1930		
BRA/P-rom:	198/166 m ²		
Tomtstr.:	937 m ²		
Soverom:	4		
Gnr./bnr.	170/32		









Plantegning

1. etasje



Haneborgveien 735
1. Etasje



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









2. etasje



Haneborgveien 735



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.



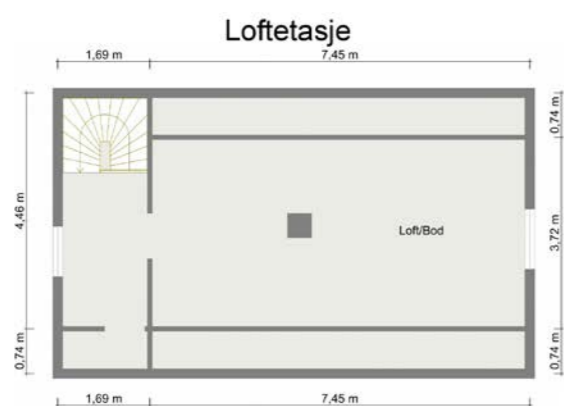
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Loft

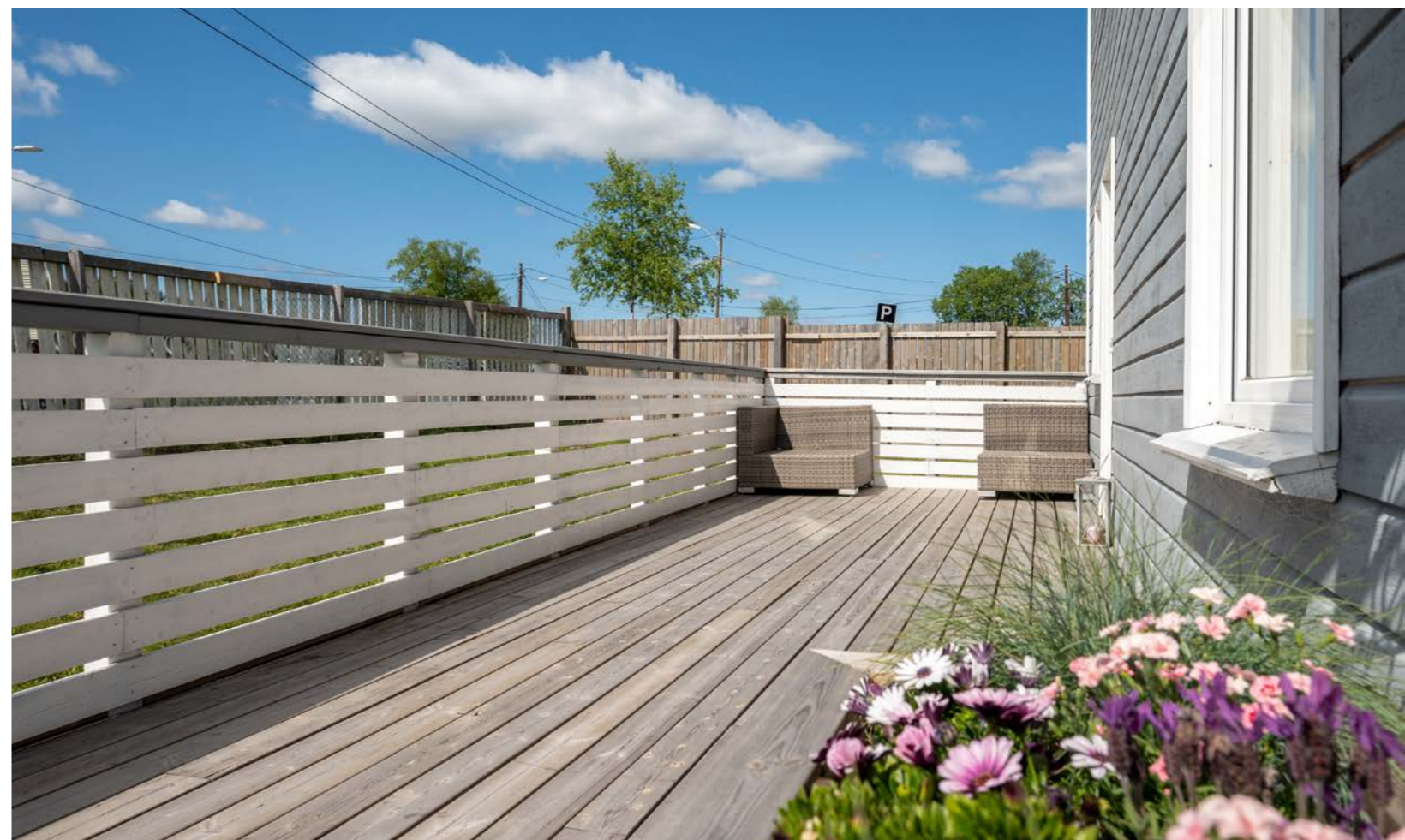
Haneborgveien 735

NAMO
TAKST OG RÅDGIVNING AS




Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 166 m²

BRA: 198 m²

BTA: 194 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

937 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en pent opparbeidet tomt på 937 kvm, som sammen med stor terrasse kan by på gode solforhold i hyggelige omgivelser. Tomten består hovedsakelig av en inngjerdet hage med plen og diverse beplantning, og i hagen har du også et stort drivhus, grønnsakshage og plantekasser. Det er adkomst til boligen via gruset innkjørsel, og på baksiden av garasjen har du gruset gårds plass som gjerne kan være uteplass.

Fra stuen og ett av soverommene i første etasje, er det utgang til en stor terrasse på ca. 50 kvm. Terrassen går langs husveggen mot sør og øst, og har rikelig av plass til hagemøbler på terrassebord. Uteplassen har også hvitmalt rekkverk, samt trapp ned til hage.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et landlig og barnevennlig boligområde på Lierfoss i Aurskog-Høland kommune, ca. 6 min med bil fra både Bjørkelangen og Aursmoen. Området har barneskole og skolebussordning til ungdomsskole, samt kort vei til servicetilbud, lekeplass, fotballbane, lysløype, skiløyper, idrettshall, svømmehall og treningssenter.

Lierfoss har store skogsområder og vakker natur som byr på rike muligheter for friluftsopplevelser. Urskog fort (Dingsrud fort), et historisk sperrefort fra 1903, er et ideelt turmål for både store og små. Fortet er i dag brukt som en arena for kultur og læring, med mulighet for guidet omvisning.

På Aurskog finner du golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder. I tillegg har Aursmoen samfunnshus og fritidsklubb. Aurskog/ Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag og tilbyr fotball, håndball, ski, svømming, sykkel og fjellsport.

Bjørkelangen sportsforening tilbyr både svømming, fotball, håndball, innebandy, allidrett, ski og sykkel. På Eksisimoa motorpark, ca. 13 minutters kjøring fra boligen, er det et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland. Røytjern på Bjørkelangen har både badestrand, badebrygge og fiskebrygge.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Aurskog og Rema 1000 Bjørkelangen. Aurskog Senter har butikker, kafé, bank, apotek, frisør o.l. Det er eget helsesenter i 2. etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og foterapeut. Amfi Bjørkelangen Torg har et fint og variert utvalg. I ytterkant av sentrum ligger Blikrud Næringsområde med kjeder som Skeidar, Plantasjen, Mekonomen, Maxbo og Europris.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Lierfoss som ligger like ved. Med bil fra Lierfoss tar det ca. 6 min til Bjørkelangen, 6 min til Aursmoen, 24 min til Fetsund, 30 min til Lillestrøm og 47 min til Oslo

lufthavn.

Fra eneboligen er det gangavstand til Haneborg barneskole som ligger ca. 1,4 km unna. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Aursmoen ungdomsskole. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole. Det er flere barnehager både på Aurskog og Bjørkelangen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Konstruksjon:

Enebolig over 3 plan med normalt god planløsning. Det er etablert 2 leiligheter i bygget. Bygget er vurdert som enebolig med ekstra kjøkkendel i 2 etasje.

Boligen er oppført i tømmer og bindingsverk i tre, med trebjelkelag i etasjeskiller. Etter isolert med liggende utvendig malt panel. Rehabilitering ringmur av betong under huset, hvor det tidligere var punktfundament. Sperretakkonstruksjon i tre med betongtakstein som tekking. Enebolig er bygget 1930 og bygget etter datidens byggeskikk. Taktekkingen er av betongtakstein. Nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning er fra ca 2015. Hall med bod som er utbygget, har

bindingsverkskonstruksjon fra 2015. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har PVC balkongdør. Etablert terrasse utgang fra soverom og stue i 1 etasje. Trekonstruksjon med bjelker og trespaltegulv av tre. Etablert treteapp fra terrassen.

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Det er ikke etablert drenering Bygningen har Betong ringmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Lett skrående tomt. Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

For fullstendig og utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 06.06.2023 av Øyvind Nåmo Rønning. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning, samt eventuelt å gjøre egne undersøkelser før eventuell budgivning. Nedenfor følger et utdrag av tilstandsrapporten og selgers egenerklæring.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på

byggemeldingstidspunktet. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Mangler beslag på vannbrett. Konsekvens/tiltak: Stigetrinn og plattform for feier må monteres. Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Utvendig > Utvendige trapper
Etablert treteapp fra terrassen.
Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Etablere rekkverk for å unngå fall.

Innvendig > Innvendige trapper
Boligen har malt tretrapp.
Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler håndløper i trapp til 2 etasje og rekkverk på trapp til loft.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom
Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt.
Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom
Det er ingen ventilering.
Vurdering av avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Konsekvens/tiltak: Avtrekkssystemet må utbedres.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Vurdering av avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er ikke synlig membran inne ved varmtvannsbereider.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet. Det kan være fare for lekkasje i konstruksjon ved vann fra bereder.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Det er ikke sluk, kun avløpsrør og smøremembran med ukjent utførelse.
Vurdering av avvik: Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Det er avgjørende at det dusjes i kabinett med tanke på at det ikke er sluk i gulv, kun direkte avløp. Det anbefales at rommet kun brukes som toalettrom.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er også etablert kobberrør.
Vurdering av avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Rør til kjøkken i 2 etasje er i yttervegg. Det er ikke kontrollert avrenning fra fordelerskap til sluk. Rør i fordelerskapet er ikke merket.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Rør i yttervegg er utsatt for kulde og kan fryse. Dette kan medføre lekkasje i vegg. Det

er viktig med god varme i rom om vinteren. Ved lekkasje i fordelerskap vil dette medføre lekkasje i konstruksjonen.

Tomteforhold > Terrengforhold
Lett skrående tomt
Vurdering av avvik: Terreng faller inn mot bygning.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning er fra ca 2015.
Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Diffusjonsplast på yttervegger på loft er ikke tett. Deler av nedre del på kledning er for nærme ringmur.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Tette og klemme plast for å unngå varmelekkasje. Kledning for nærme ringmur har for dårlig lufting bak og kan utsettes for fuktighet over tid og råteskade i kledning kan oppstå.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak.
Vurdering av avvik: Undertaket er misfarget.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det ble fjernet isolasjon i taket grunnet dårlig lufting etter anbefaling fra undertegnede, derav noe misfarging av undertak. Konstruksjonen anses å ha tiltenkt funksjon etter at

dette er utført.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Etablert terrasse utgang fra soverom og stue i 1 etasje. Trekonstruksjon med bjelker og trespaltegulv av tre.
Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innvendig > Overflater
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater og himlingsplater.
Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Der er noe igjenstående arbeide på vegger og rundt vinduer. Noe slitasje med sprekke fliser på peis i 1 etasje.
Konsekvens/tiltak: Overflater anses å ha tiltenkt funksjon, utover igjenstående overflater i trapperom til loft.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er stedvis noe nedbøyling og knirk i gulv.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det må

foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig > Radon

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

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik: Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er begrenset tilgang til hele kryp kjelleren. Det må etableres bedre ventilering og dampspærre mot grunnforhold etter at det ble etablert ny fundamentering rundt boligen. Da boligen kun sto på steinmur i følge eier.

Konsekvens/tiltak: Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene. Fuktsperre på bakken bør etableres.

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Skade på soveromsdør til soverom i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes. Det er ingen konsekvens utover at dørbladet er skadet og bør byttes for estetisk utseende.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10mm fra underkant terskel.

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

Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Fall fungerer kun hvis det bades i badekar. Det anbefales kun dusjing i badekar eller i dusjkabinett.

Våtrom > Ventilasjon > Bad

Det er naturlig ventilering.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10mm fra underkant dørterskel.

Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er avgjørende at det dusjes i kabinett med tanke på nevnte membran og at det ikke er sluk i gulv for kontrollert avrenning.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Våtrommet fungerer

med dette avviket. Våtrommet fungerer så lenge det dusjes i kabinett.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik: Det er ikke etablert kjøkkenvakt
Konsekvens/tiltak: Etablere kjøkkenvakt.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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. Bedre ventilasjon i yttervegger for bedre inn klima og luftkvalitet.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Det er installert 2 varmepumper.

Vurdering av avvik: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Varmepumpe virker ikke til 2 etasje.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter på bad i 2 etasje.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Se øvrig vurdering av bad.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. skap plassert i gang. Tg er gitt på grunnlag av

besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll - Se spørsmål og svar i vedlagte tilstandsrapport. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover en generell visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.

Tomteforhold > Drenering

Det er ikke etablert drenering

Vurdering av avvik: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private

stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurdering av avvik: Det er ingen kunnskap om utvendig røranlegg.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser for utvendig vann og avløp av fagmann.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik: Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst

er tilrettelagt.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg er av typen tømmervegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Selger har selv utført arbeid på bad.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Ja. Utført av selger selv.

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

- Ja, kun av faglært. Utskifting av elektriske ledninger, arbeid utført av Energi Systemer As.

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

- Ja.

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

- Ja. Utført av selger selv, han er tømrer.

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

- Ja. Bygget terrasse, veranda og garasje

Innhold

1. etasje: Hall, stue, kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, gang og bod.

2. etasje: Trapperom, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

Loftsetasje: Trapperom og bod.

Standard

Kort fortalt

- Romslig, pen enebolig på tre plan.
- Mulighet for utleie (ikke godkjent).
- Noe modernisering kan påregnes.
- Landlig og barnevennlig område.
- Gangavstand til bl.a. barneskole.
- Dobbeltgarasje, gruset gårdsplass.
- Pen, inngjerdet tomt på 937 kvm.
- Stor terrasse med gode solforhold.
- To tidsmessige kjøkken, ett fra 2020.
- To stuer, hvor den ene har peisovn.
- To nyere bad og separat vaskerom.
- Du har fire romslige og fine soverom.
- Lagring i inneboder og i garasjen.
- Varmepumpe i første-/andre etasje.
- Ny ytterkledning montert ca. 2015.
- Yttertaket ble teknet om i 2008/15.
- Hallen og bod ble påbygd i 2015.

Hall

Eneboligen har adkomst via en stor og innbydende hall i første etasje, som er resultat av påbygg i 2015. Rommet er holdt i lyse og fine farger, noe som harmonerer godt med øvrige deler av boligen. Hallen har ellers sort ytterdør fra 2016, skyvedørgarderobe med trehvite fronter, gode vindusflater og naturlig plass til knagger på veggen.

Kjøkken

I første etasje har boligen et romslig, velholdt og pent kjøkken i delvis åpen løsning til stuen. I rommet

har du plass til spisebord i hyggelige omgivelser, og det er downlights i deler av himling, gråmalte veggflater og vindu over benken. Innredningen er takhøy og har hvite, glatte fronter, lys under overskap, laminert benkeplate og halvannen oppvaskkum. Kjøkkenet har også integrert platetopp og stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over kokesone.

Kjøkken 2

Andre etasje har et moderne og praktisk kjøkken fra 2020 i trapperommet. Innredningen har hvite, glatte fronter, laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum av metall. Videre har kjøkkenet platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og ventilator.

Stue

Eneboligen har en tiltalende stue i første etasje, og stuen ligger i delvis åpen løsning til kjøkkenet. Rommene er adskilt med en stor dørkarm, noe som gjør allrommet til et åpent og sosialt rom. Stuen har gode vindusflater i to retninger som gir bra med naturlig lys, deriblant glassfelt i terrassedør til den store terrassen. Videre er det gode oppvarmingskilder i form av peisovn og varmpumpe, og veggene er malt i en tidsriktig gråfarge.

Stue 2

I andre etasje har boligen en hyggelig stue som kan tilhøre eventuell utleiedel. Rommet har plass til både hjørnesofa og spisebord, og er holdt i tidsmessige farger som står godt til laminaten på gulvet.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har to pene bad, samt separat vaskerom. Badet i første etasje ble pusset opp i 2015, og har sorte fliser på gulvet og hovedsakelig hvite

veggfliser. Rommet er utstyrt med servant, servantskap, veggskap, toalett, dusjkabinett og elektrisk vifte.

Bad 2

Badet i andre etasje er oppusset i 2016, og her er det montert et stilig badekar for ekstra velvære. Innredningen består av heldekkende servant, grått servantskap, matchende høyskap, plassbygde hyller og bredt speil. Videre har badet toalett, mørke fliser på gulvet, samt en fin kombinasjon av lyse og mørke fliser på veggene.

Vaskerom

Vaskerommet ble pusset opp i 2015, og ligger under trappeløpet. Her er det mørke fliser på gulv, hvite fliser på veggene og stedvis downlights i himling. Vaskerommet har også opplegg for oppvaskmaskin.

Soverom og garderobe

Eneboligen har fire romslige og fine soverom, med to i hver etasje. Soverommene i andre etasje kan tilhøre utleiedel hvis det blir aktuelt med utleie. På ett av rommene i første etasje er det vedovn og utgang til terrasse, og på tre av rommene er det montert garderobeskap. Ett av soverommene i andre etasje har varmpumpe. Videre har boligen gode lagringsmuligheter, med bod på loftet, bod i første etasje og stor garasje.

Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering i frittstående dobbelgarasje, samt flere biloppstillingsplasser på gruset gårdsplass.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

7821078

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring, og har varmepumpe og ildsteder i begge etasjer. Ventilasjonen er hovedsakelig naturlig, mens ett bad og begge kjøkken har mekanisk avtrekk. Sikringsskapet har automatsikringer og jordfeilbryter. For øvrig har boligen en ca. 200 liters varmtvannsbereider fra 2011.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 869

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer renov. gebyr, feier/tilsynsgebyr, eiendomsskatt, vann og avløp.

Info eiendomsskatt

Inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 971 154

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 690 386

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet strøm, forsikringer m.m

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 170, 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:

3026/170/32:

27.04.2001 - Dokumentnr: 3553 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenheter opprettet fra:

Knr:3026 Gnr:170 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 1167791 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:170 Bnr:32

Ferdigattest/brukstillatelse

Fra kommunen:

Etter søk i tilgjengelige arkiver har vi ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen.

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 ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Vei, vann og avløp

offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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.

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 eiendomsmeidler 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. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

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. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag

etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)
87 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 500 000,00))

104 542,- (Omkostninger totalt)

3 604 542,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 104 542

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Oppdragsansvarlig

Øyvind Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Espen Skjeremo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Ansvarlig megler

Øyvind Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand,

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand
Tlf: 648 08 005

Salgsoppgavedato
08.06.2023

Tilstandsrapport

Haneborgveien 735, 1930 AURSKOG

AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 170, bnr. 32

Markedsverdi

3 700 000

Areal (BRA): Enebolig 198 m², Garasje 44 m²



Befaringsdato: 31.05.2023

Rapportdato: 06.06.2023

Oppdragsnr.: 18925-1359

Referansenummer: UM2075

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS



 **NÅMO**
TAKST OG RÅDGIVNING AS

Gyldig rapport
06.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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



Rapportansvarlig



Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 plan med normalt god planløsning. Det er etablert 2 leiligheter i bygget. Bygget er vurdert som enebolig med ekstra kjøkkendel i 2 etasje. Boligen har gode lysforhold med utgang stue og soverom til veranda på ca. 50 m². Boligen fremstår som normal godt vedlikeholdt med noe stedvis gjenstående arbeide. Det er parkering i frittstående dobbelgarasje.

Boligen er oppført i tømmer og bindingsverk i tre, med trebjelkelag i etasjeskiller. Etter isolert med liggende utvendig malt panel. Rehabilitering ringmur av betong under huset, hvor det tidligere var punktfundament. Sperretakkonstruksjon i tre med betongtakstein som tekking.

Enebolig er bygget 1930 og bygget etter datidens byggeskikk. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon iht alder og nevnte betraktninger. Noe stedvis avvik er avdekket.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Enebolig - Byggeår: 1930

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige på utbygget hall med bod.

Nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning er fra ca 2015.

Hall med bod som er utbygget, har bindingsverkskonstruksjon fra 2015.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har PVC balkongdør.

Etablert terrasse utgang fra soverom og stue i 1 etasje. Trekonstruksjon med bjelker og trespaltegulv av tre.

Etablert treteapp fra terrassen.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovner. Vedovn i 1 og 2 etasje.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1 etg:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Arbeid gjort ved egeninnsats.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10mm fra underkant dørterskel.
Det er ikke sluk, kun avløpsrør og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har toalett og dusjkabinett. Servant med underskap.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Vegg er av typen tømmervegg.

Bad 2 etg:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det opplyses om at det er lagt flis på flis og ny innredning fra 2016. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10mm fra underkant terskel.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Servant med underskap og speil.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Egeninnsats.
Etablert vaskerom under trapp.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.
Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Begrenset måling, da det viser seg å være hel tømmervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 2 etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er ikke kjent om det var krav om kjøkkenvakt på tidspunkt kjøkken ble etablert.

Kjøkkenet i 1 etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er også etablert kobberør.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert 2 varmepumper.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter på bad i 2 etasje.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover en generell visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.
Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Det er ikke etablert drenering
Bygningen har Betong ringmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Lett skrående tomt
Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	242 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	198 m ²
Totalpris	3 700 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	93	87	6
2. Etasje	72	71	1
Loft	33	8	25
Sum	198	166	32

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	44	0	44
Sum	44	0	44

Drivhus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sum			

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger eller bruksendring for 2 leiligheter i boligen. Boligen er registrert som enebolig.

Garasje

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

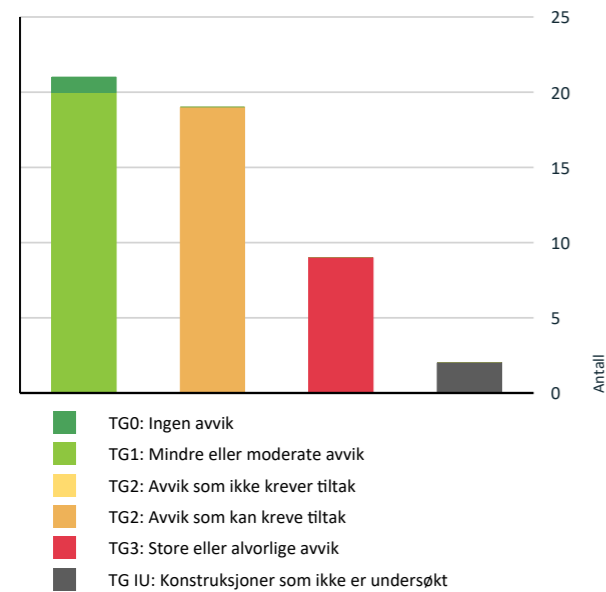
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

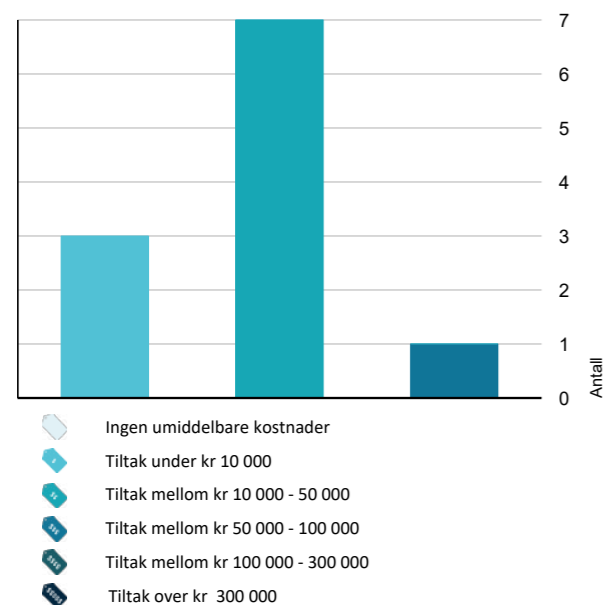
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften for bygninger som for eksempel, garasje og uthus. Dette er ikke avtalt for dette oppdraget og kun gjort en enkel vurdering og generell beskrivelse av bygget.

Oppsatte prisestimer er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Mangler beslag på vannbrett.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler håndløper i trapp til 2 etasje og rekkverk på trapp til loft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom [Gå til side](#)
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom [Gå til side](#)
Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er ikke synlig membran inne ved varmtvannsbereider.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Det er avvik:

Rør til kjøkken i 2 etasje er i yttervegg. Det er ikke kontrollert avrenning fra fordelerskap til sluk. Rør i fordelerskapet er ikke merket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
Terreng faller inn mot bygning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er avvik:
Diffusjonsplast på yttervegger på loft er ikke tett. Deler av nedre del på kledning er for nærme ringmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Undertaket er misfarget.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Der er noe igjenstående arbeide på vegger og rundt vinduer. Noe slitasje med sprekte fliser på peis i 1 etasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er stedvis noe nedbøying og knirk i gulv.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det må etableres bedre ventilering og dampsperre mot grunnforhold etter at det ble etablert ny fundamentering rundt boligen. Da boligen kun sto på steinmur i følge eier.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Skade på soveromsdør til soverom i 2 etasje.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er avgjørende at det dusjes i kabinett med tanke på nevnte membran og at det ikke er sluk i gulv for kontrollert avrenning.

! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert kjøkkenvakt

💡 Kostnadsestimat: Under 10 000

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

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

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

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmepumpe virker ikke til 2 etasje.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

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

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover en generell visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

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

Det er avvik:

Det er ingen kunnskap om utvendig røranlegg.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1930

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av hjemmelshaver

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking ! TG IU

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

Taktekking - 2 ! TG I

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige på utbygget hall med bod.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Nedløp og beslag ! TG 3

Nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Mangler beslag på vannbrett.

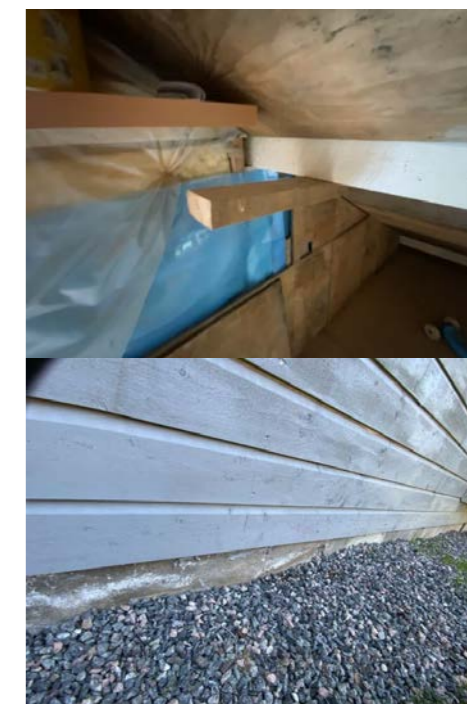
Konsekvens/tiltak

- Stigerinn og plattform for feier må monteres.
- Snøfangere må monteres for å tilfredsstillende byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon ! TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning er fra ca 2015.



Vurdering av avvik:

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

Diffusjonsplast på yttervegger på loft er ikke tett. Deler av nedre del på kledning er for nærme ringmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tette og klemme plast for å unngå varmelekkasje. Kledning for nærme ringmur har for dårlig lufting bak og kan utsettes for fuktighet over tid og råteskade i kledning kan oppstå.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon - 2

TG 1

Hall med bod som er utbygget, har bindingsverkskonstruksjon fra 2015. Fasade/kledning har liggende bordkledning.



Årstall: 2015 Kilde: Eier

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det ble fjernet isolasjon i taket grunnet dårlig lufting etter anbefaling fra undertegnede, derav noe misfarging av undertak. Konstruksjonen anses å ha tiltenkt funksjon etter at dette er utført.

Vinduer

TG 1

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Dører

TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Dører - 2

TG 1

Bygningen har PVC balkongdør.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Etablert terrasse utgang fra soverom og stue i 1 etasje. Trekonstruksjon med bjelker og trespaltegulv av tre.



Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

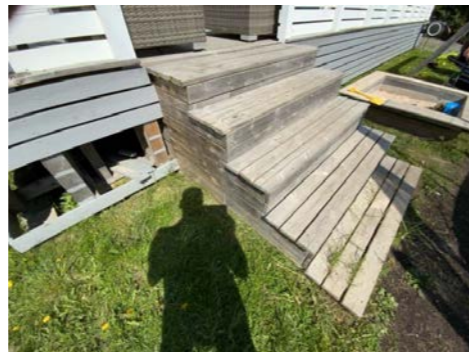
Konsekvens/tiltak

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

Utvendige trapper

TG 3

Etablert treteapp fra terrassen.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Etablere rekkverk for å unngå fall.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVEDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater og himlingsplater.



Vurdering av avvik:

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

Der er noe igjenstående arbeide på vegger og rundt vinduer. Noe slitasje med sprekte fliser på peis i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater anses å ha tiltenkt funksjon, utover igjenstående overflater i trapperom til loft.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis noe nedbøyling og knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovner. Vedovn i 1 og 2 etasje.



Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det må etableres bedre ventilering og dampspærre mot grunnforhold etter at det ble etablert ny fundamentering rundt boligen. Da boligen kun sto på steinmur i følge eier.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Innvendige trapper

TG 3

Boligen har malt tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper i trapp til 2 etasje og rekkverk på trapp til loft.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

TG 2

Innendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Skade på soveromsdør til soverom i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

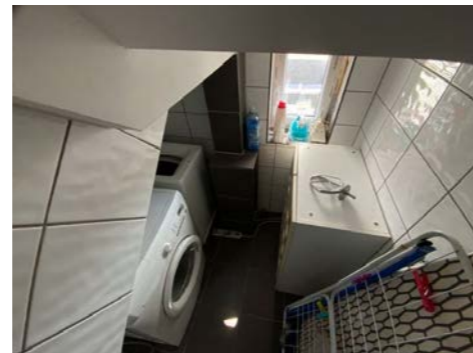
Det er ingen konsekvens utover at dørbladet er skadet og bør byttes for estetisk utseende.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Egeninnsats. Etablert vaskerom under trapp.



Årstall: 2015

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt.



Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 3

Det er ingen ventilering.



Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Begrenset måling, da det viser seg å være hel tømmervegg.



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det opplyses om at det er lagt flis på flis og ny innredning fra 2016. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Årstall: 2016

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10mm fra underkant terskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fall fungerer kun hvis det bades i badekar. Det anbefales kun dusjing i badekar eller i dusjkabinett.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er ikke synlig membran inne ved varmtvannsbereider.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Det kan være fare for lekkasje i konstruksjon ved vann fra bereder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Servant med underskap og speil.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Arbeid gjort ved egeninnsats.



Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10mm fra underkant dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Det er avgjørende at det dusjes i kabinett med tanke på nevnte membran og at det ikke er sluk i gulv for kontrollert avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer så lenge det dusjes i kabinett.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er ikke sluk, kun avløpsrør og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det er avgjørende at det dusjes i kabinett med tanke på at det ikke er sluk i gulv, kun direkte avløp. Det anbefales at rommet kun brukes som toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har toalett og dusjkabinett. Servant med underskap.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg er av typen tømmervegg.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet i 2 etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert kjøkkenvakt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere kjøkkenvakt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet i 1 etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er ikke kjent om det var krav om kjøkkenvakt på tidspunkt kjøkken ble etablert.



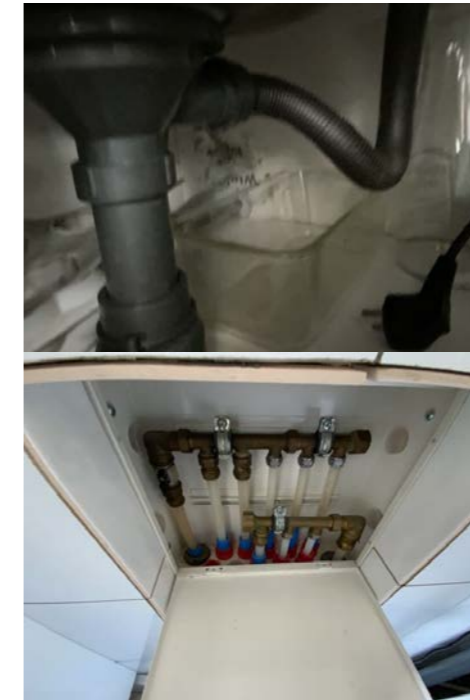
TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 3

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er også etablert kobberør.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
- Det er avvik:

Rør til kjøkken i 2 etasje er i yttervegg. Det er ikke kontrollert avrenning fra fordelerskap til sluk. Rør i fordelerskapet er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Rør i yttervegg er utsatt for kulde og kan fryse. Dette kan medføre lekkasje i vegg. Det er viktig med god varme i rom om vinteren. Ved lekkasje i fordelerskap vil dette medføre lekkasje i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

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.

Bedre ventilasjon i yttervegger for bedre inn klima og luftkvalitet.

Varmesentral

TG 2

Det er installert 2 varmpumper.



Årstill: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmepumpe virker ikke til 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter på bad i 2 etasje.

Årstill: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Se øvrig vurdering av bad.

Elektrisk anlegg

TG 2

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover en generell visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2015 Det er ikke kjent når anlegget og sikringskap er oppgradert. Det er skiftet noen innvendige strømledninger.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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 at sikringene løses ut?
Nei

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

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

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

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

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

Ja

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

Ja

Med tanke på at forrige eier oppgraderte anlegget er det ikke kjent hva som er gjort. Derfor anbefales en gjennomgang av anlegget.



Branntekniske forhold

TG 0

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Det er ikke etablert drenering

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har Betong ringmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.



Årstall: 2016 Kilde: Eier

Terrengforhold

TG 3

Lett skrående tomt



Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak

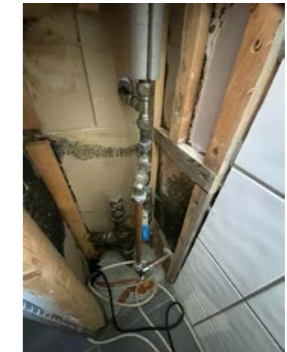
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

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



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen kunnskap om utvendig røranlegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser for utvendig vann og avløp av fagmann.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Etablert frittstående isolert dobbelgarasje. Bindingsverk i tre med sadlet/skråtak. Sperrekonstruksjon av tre. Egenproduserte låvedører i tre. Støpt dekke. Betongtakstein. Mangler plater på vegger innvendig. Etablert lagringsloft. Tilbygget skjul for enkel lagring

Noe gjenstående arbeide utvendig med vannbord på tak og maling av fasader.

Drivhus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Enkel vedlikehold

Beskrivelse

Drivhus med utvendige plastplater er ikke vurdert, da konstruksjonen anses som veldig enkel og har ikke noen verdi.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

198 m²/166 m²

Enebolig: Hall, Gang, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 2 Bad, 4 Soverom, 2 Bod, Vaskerom, 2 Trapperom

Andre bygg: Garasje, Drivhus
Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 700 000

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 3 700 000

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

3 700 000

Konklusjon markedsverdi

3 700 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Autenåsen 4 ,1930 AURSKOG 127 m ² 1969 2 sov	30-01-2022	2 790 000	3 250 000	0	3 250 000	25 591
2 Haneborgveien 576 ,1930 AURSKOG 132 m ² 1960 3 sov	08-05-2022	2 990 000	2 990 000	0	2 990 000	22 652
3 Haneborgveien 733 ,1930 AURSKOG 157 m ² 1978 3 sov	18-05-2021	3 100 000	3 355 000	0	3 355 000	21 369
4 Lieråsen 7 ,1930 AURSKOG 244 m ² 1978 4 sov	19-09-2021	4 490 000	4 250 000	0	4 250 000	17 418
5 Bogstadsvingen 2 ,1930 AURSKOG 214 m ² 1974 2 sov	21-06-2021	3 700 000	3 700 000	0	3 700 000	17 290

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Offentlige avgifter og eiendomsskatt.	Kr.	22 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 650 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	310 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	310 000
Drivhus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
Sum teknisk verdi - Drivhus	Kr.	0
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 960 000
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.	3 700 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	93	87	6	Hall , Gang , Kjøkken , Stue , Bad , Soverom , Soverom 2, Vaskerom	Bod
2. Etasje	72	71	1	Trapperom , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Bad	
Loft	33	8	25	Trapperom	Bod
Sum	198	166	32		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger eller bruksendring for 2 leiligheter i boligen. Boligen er registrert som enebolig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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: For optimal rømningsvei i 2 etasje anbefales en brannstige utenfor ett soverom ved stue. Estimert kostnad vil tilføre ny eier på ca kr 20 000.-

Garasje					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	44	0	44		Garasje
Sum	44	0	44		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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:

Drivhus					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Sum					



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.5.2023	Øyvind Nåmo Rønning Andrzej Jan Kocaba	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	170	32		0	937 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Haneborgveien 735

Hjemmelshaver
Kocaba Andrzej Jan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Aurskog/Lierfoss. Gode solforhold og nærhet til fine turområder!

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Gruslagt gårdsplass. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 250 000	2015

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring		Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke	0	Nei
Megler			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Finnes ikke	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

TILLEGG SUNDERØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuksøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

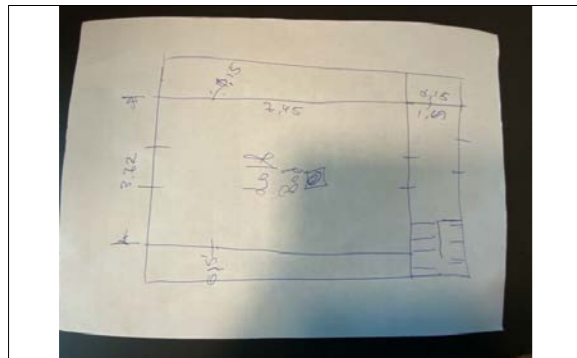
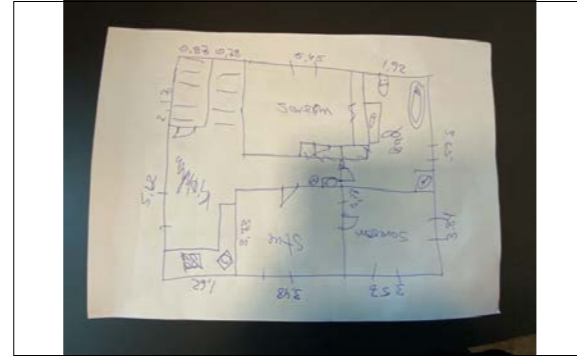
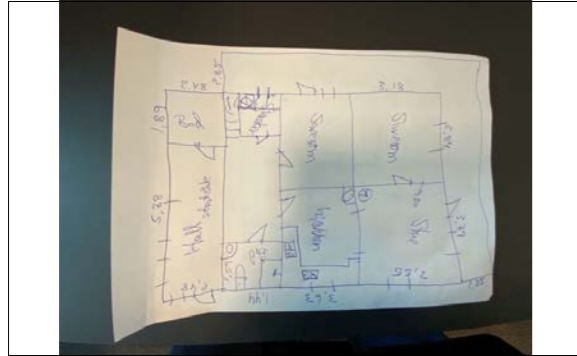
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UM2075>

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

Andre bilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106230106	
Selger 1 navn	
Andrzej Jan Kocaba	
Gateadresse	
Haneborgveien 735	
Poststed	Postnr
AURSKOG	1930
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2015
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	7821078

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være 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 sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

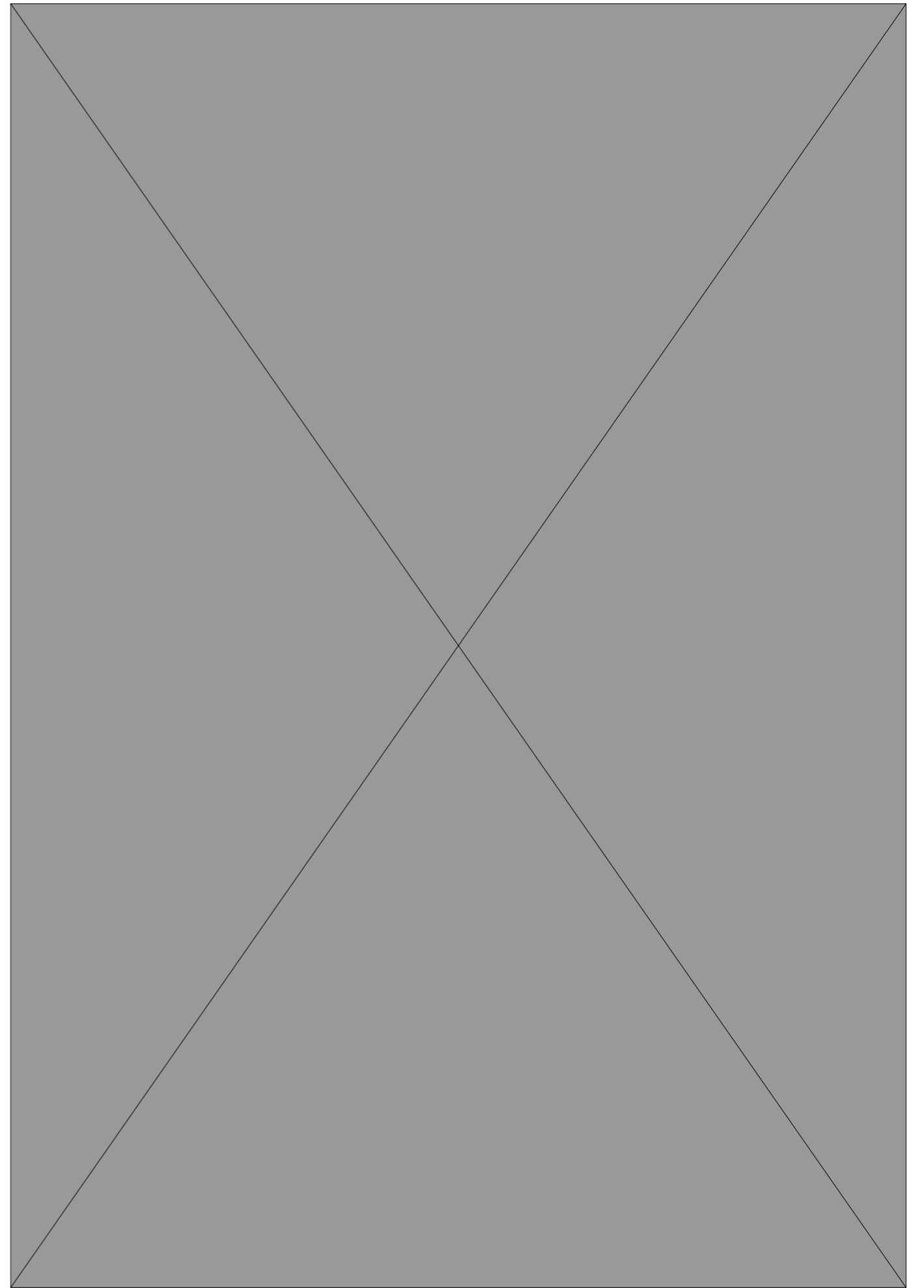
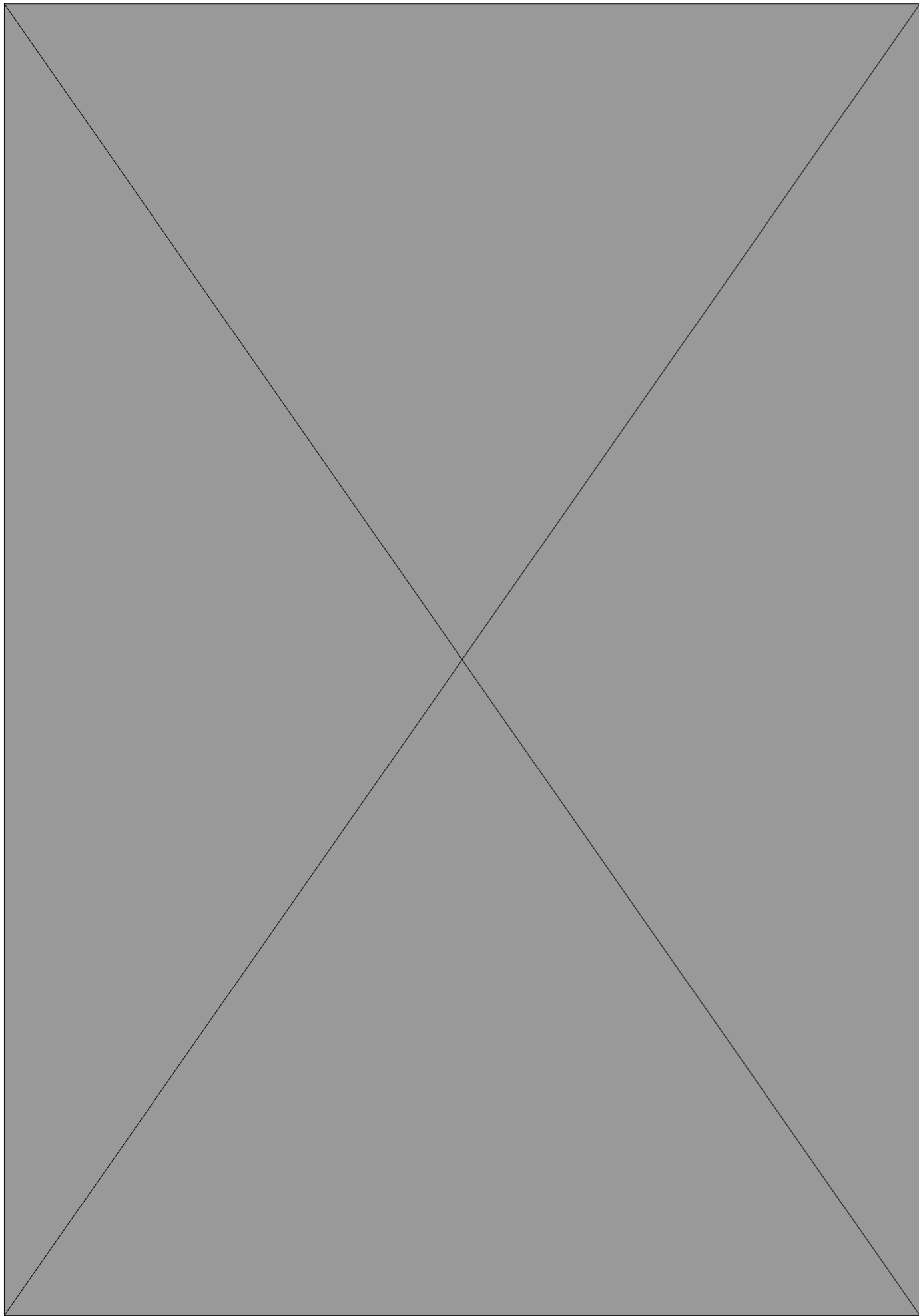
secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrzej Kocaba	5b8920da4d1dfddab547d73 ffa0b633a06f1631a	23.05.2023 06:30:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1106230106

Document reference: 1106230106

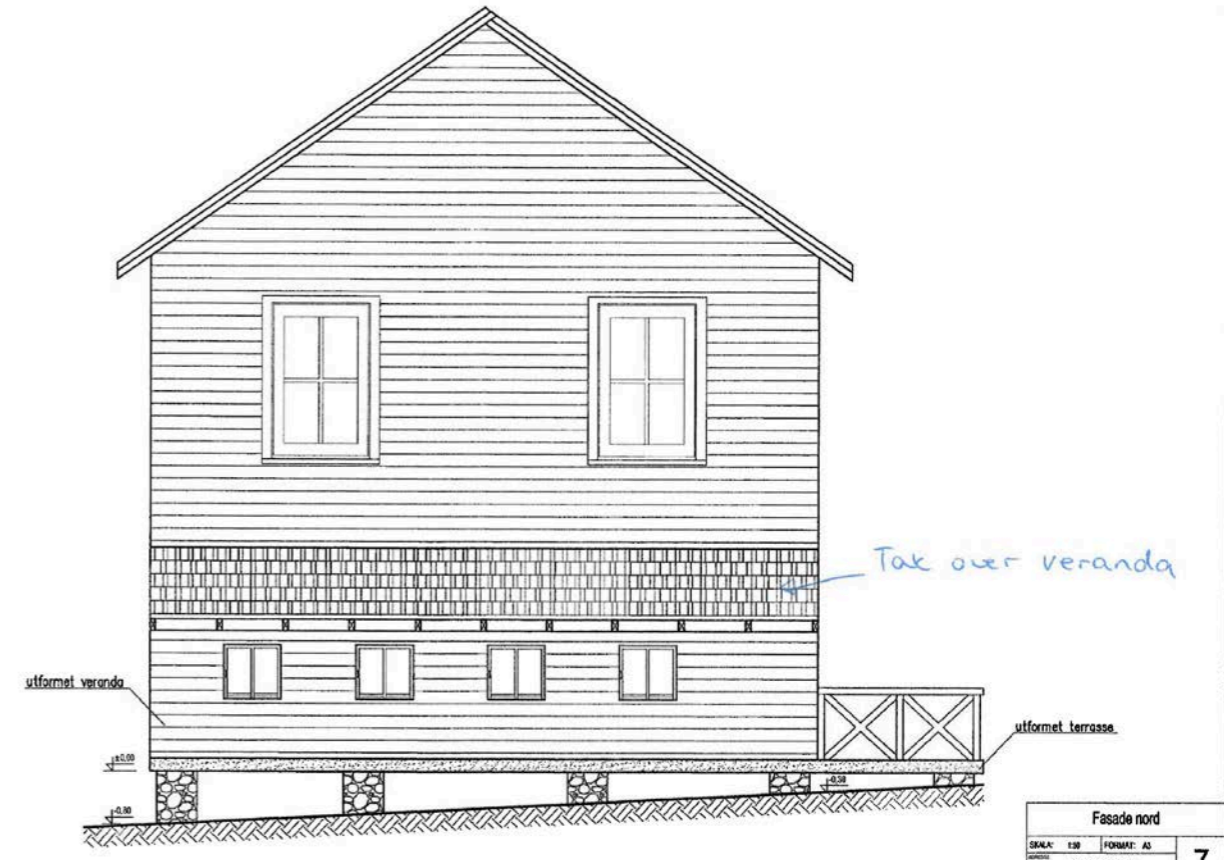
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

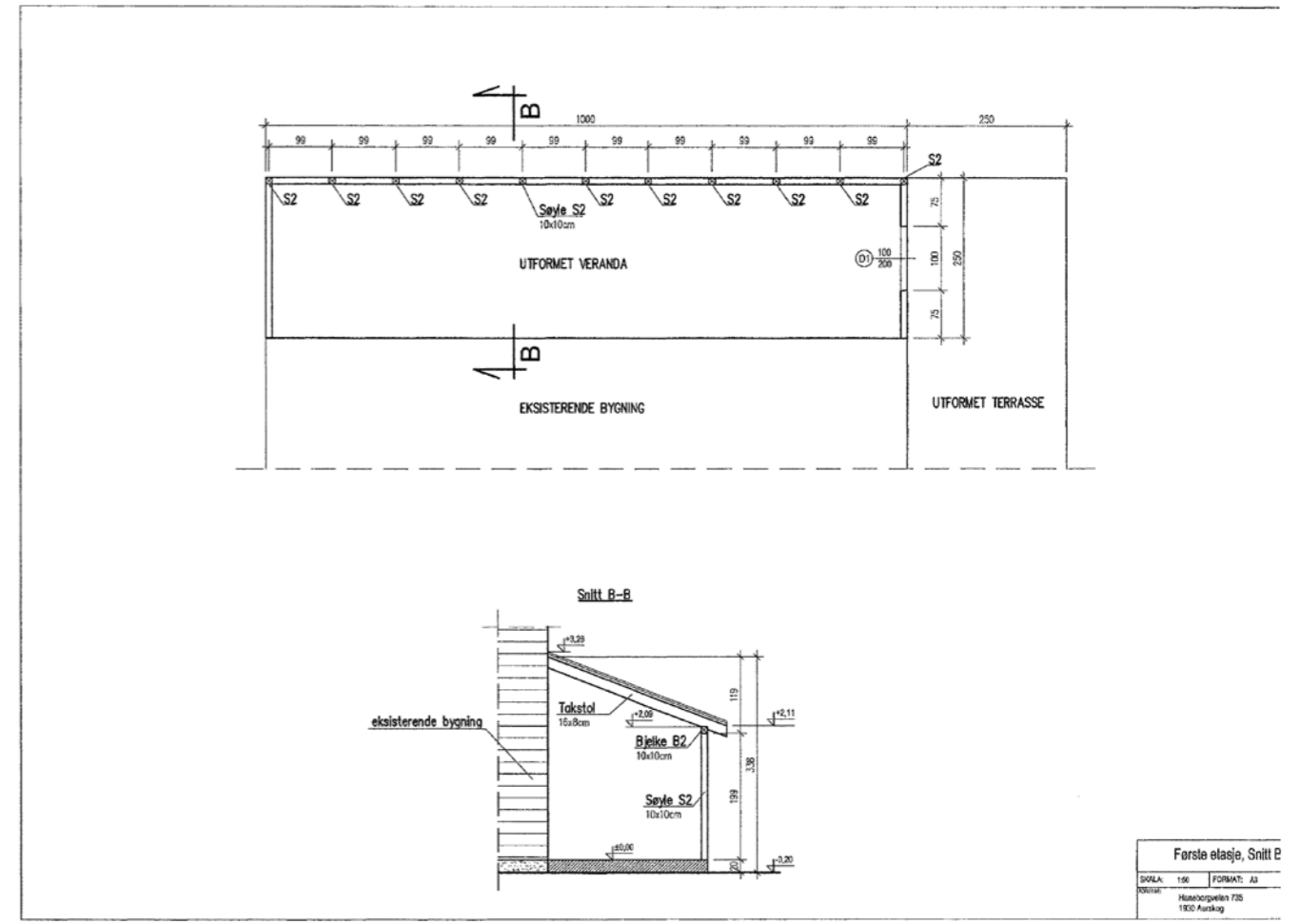
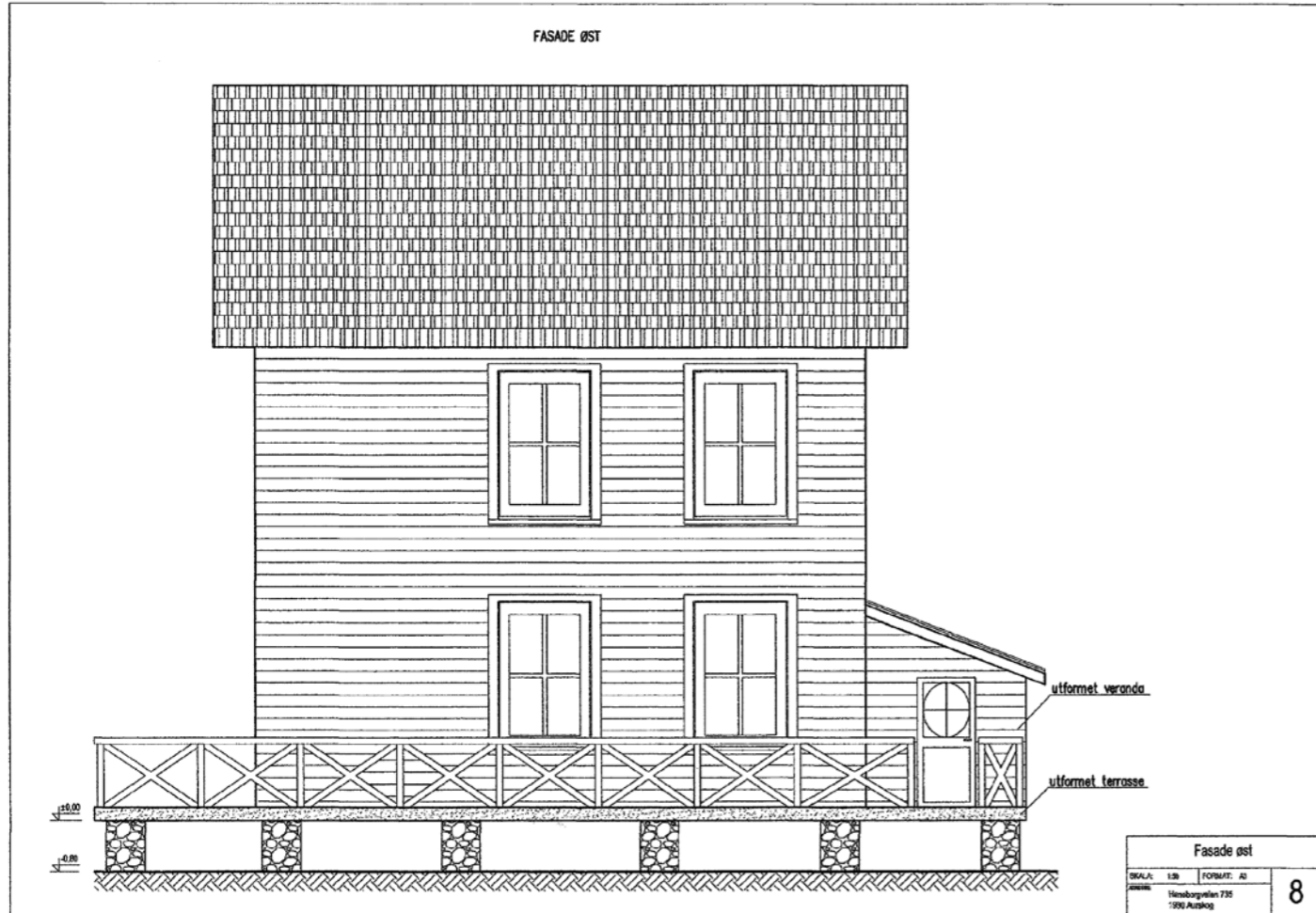


FASADE SØR



FASADE NORD





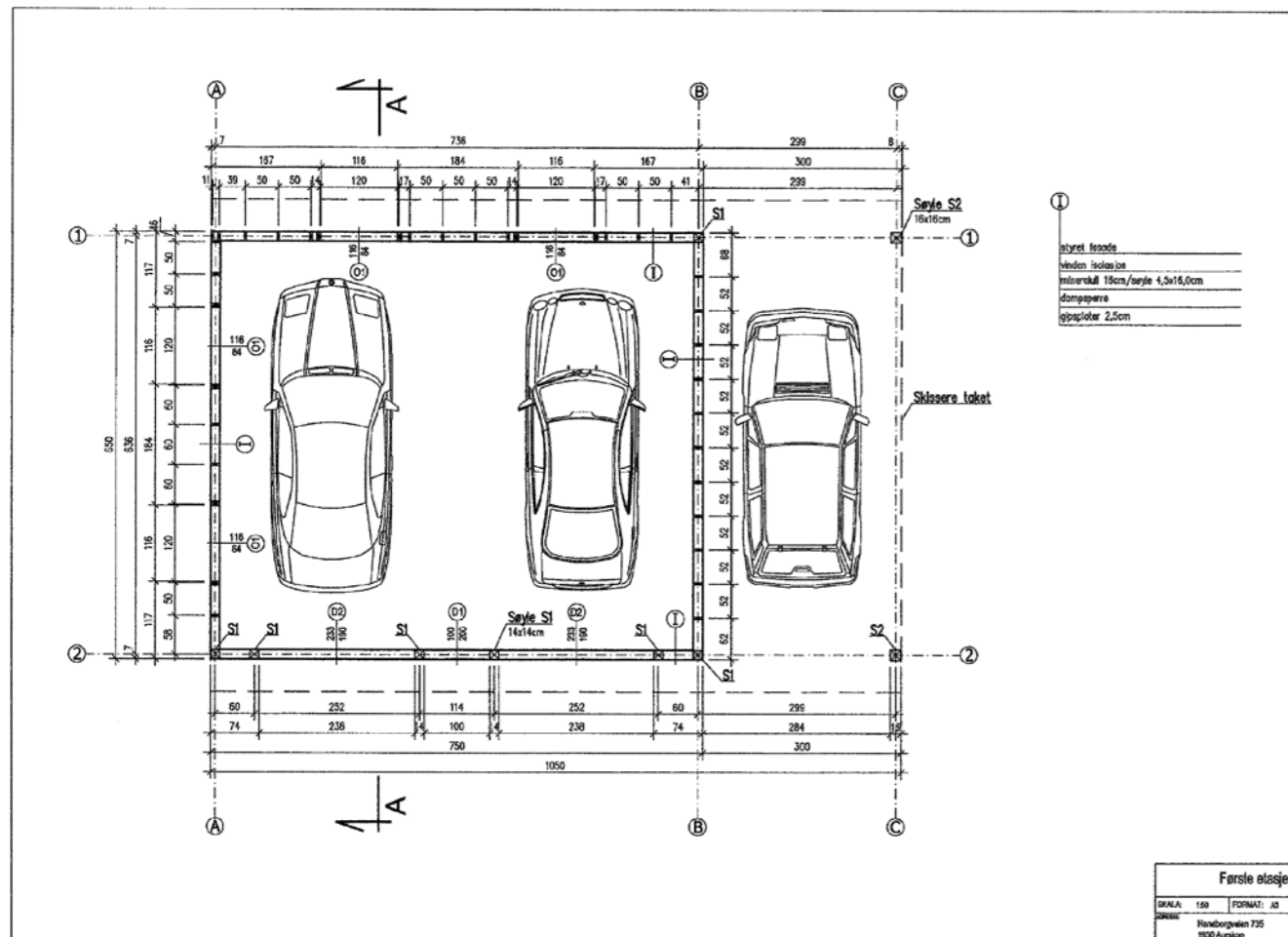
Vedrørende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Etter søk i tilgjengelige arkiver har vi ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen.

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 ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Aurskog-Høland kommune,
Enhet Forvaltning





Aurskog SPAREBANK



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

Hos Bente, Laila, Elin og Turid
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
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).
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.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

For eiendommen:

Adresse: Haneborgveien 735
1930 AURSKOG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand
Saksbehandler: Øyvind Sægrov**Oppdragsnummer:** 1106230106**Telefon:** 414 15 504
E-post: oyvind.saegrov@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 08.06.2023

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