

A photograph of a yellow, two-story house with a gabled roof and a chimney. A large, mature tree stands in the foreground, partially obscuring the house. The house has a balcony on the upper floor and a satellite dish on the side. The background shows a blue sky with scattered clouds and other houses in the distance.

aktiv.

Preståsen 8, 1930 AURSKOG

**Innholdsrik enebolig med
dobbelgarasje, enkeltgarasje og
stor tomt på 1,8 mål**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 350 000,-
Omkostn.: Kr 109 990,-
Total ink omk.: Kr 4 459 990,-
Selger: Jansen Invest og Drift AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 209/271 kvm
Tomtstr.: 1831 m²
Soverom: 6
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 167
Oppdragsnr.: 1107240204

Frittliggende enebolig med stor tomt på 1,8 mål - oppgraderingsbehov!

Preståsen 8 er en funksjonell og innholdsrik enebolig over to plan, samt kjeller. Boligen er i behov av oppgradering og modernisering for å møte dagens krav til standard, men fremstår med stort potensial.

Her bor man meget sentralt, på ca. 1831,3 kvm stor tomt, med omkransende hage, samt gode solforhold til uteplasser mot syd og vest. Det er parkering i integrert enkelgarasje, dobbelgarasje og på gårdsplass.

Boligen har blant annet et luftig kjøkken med romslig spiseplass, en romslig vinkelstue med kombinert peis-/parafinovn og god møbelplass, et praktisk hobbyrom, bad med badekar og dusjkabinett, separat wc og vaskerom. Videre finnes det fem gode soverom, hvorav to med tilknytning til kott, separat kjølerom, og god lagringsplass i to kjellerrom og utebod i tilknytning til dobbelgarasje.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	10
Plantegning	23
Tilstandsrapport	38
Energiattest	68
Nabolagsprofil	69
Forbrukerinformasjon	86
Budskjema	87



Velkommen til Preståsen 8 - En funksjonell og innholdsrik enebolig over to plan!



Det er parkering i integrert enkelgarasje, dobbelgarasje og på gårdsplass.



Boligen har en flat opparbeidet tomt med plen, beplantning og gårdsplass.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 209 m²

BRA - e: 62 m²

BRA totalt: 271 m²

TBA: 7 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 44 m² Gang, kjølerom og uinnredet kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 92 m² Entré, stue, kjøkken, vaskerom,

trapperom og soverom.

BRA-e: 21 m² Garasje.

2. etasje

BRA-i: 73 m² Gang, toalettrom, bad og fem soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 m² Bod og garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. 2. Etasje har en utforming som gjør manuell oppmåling svært krevende.

Garasje:

- Garasje 34 kvm.

- Bod 7 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1831 m²

Tomtebeskrivelse

Flat opparbeidet tomt med omkransende hage, beplantninger og gårdsplass.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget sentralt boligområde på Aursmoen i Aurskog-Høland kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, daglige servicetilbud og gode rekreasjonsområder. Legg gjerne turen til Speiderhytta, Mangenskogen, Tævsjøen eller populære Killingmo gård.

På Aursmoen er barne- og ungdomsskolen fordelt på to bygg. Mellom byggene er det idrettshall med to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype. I tillegg har Aursmoen samfunnshus og fritidsklubb. Aurskog/Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag og tilbyr fotball, håndball, ski, svømming, sykkel og fjellsport. Aura treningssenter er et treningssenter med moderne fasiliteter. Kommunen generelt kan by på utallige stier og sykkeløyper sommerstid og kilometervis med skiløyper om vinteren.

For den kulturinteresserte kan man besøke Aur Prestegård som ligger i tilknytning til Aurskog Kirke. Dette er en grønn lunge og et fristed i sentrum. I den

gamle presteboligen og i bygningen ellers rundt det koselige tunet arrangeres det kunststillinger, konserter, markeder osv. Næringsforeningen og andre aktører jobber for å skape et levende sentrum og tilbyr en rekke opplevelser gjennom året som bl.a. barnefestival, martn, Kjerringtorg m.m.

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

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Aurskog Senter har butikker, café, bank, apotek, frisør o.l. Det er eget helsesenter i 2. etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Aurskog Sykehjem og ligger ca. 5 minutters gange fra boligen. Med bil fra Aurskog tar det ca. 12 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 26 min til Lillestrøm og 42 min til Oslo lufthavn.

Eiendommen har gangavstand til Aursmoen barne- og ungdomsskole. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en

spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskiltet fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Bebyggelsen

Boligområde bestående av eneboliger, leiligheter og flermannsboliger samt næringseiendommer og forretninger.

Bygningssakkyndig

Daniel Østbye

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform med to oppløft. Det er dekket med betongtakstein, Loftet er utformet som et kaldt loft og er i hovedsak lukket, det er inspeksjonmulighet bak en knevegg. Takstolene er plassbygget og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Undertaker er av trepanel. Takrenner og nedløp av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Vinduer er i hovedsak fra byggeår med 2 lags glass, enkelte koblete vinduer. Det er byttet tilsammen fem vinduer i senere tid, disse er funnet i orden. Inngangsdører, terrassedør og balkongdør av treverk med glassfelt. Inngangsdør til soverom og balkongdør i 2. et. er byttet i senere tid, disse er funnet i orden. Dør til garasje er av treverk.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt dekke av betong.

Utgang fra stue til en syd/vestvendt terrasse på omtrent 7 kvadratmeter. Terrassen har gulvdekke av betong og et rekkverk laget av metall. Rekkverkshøyden er målt til 80 centimeter. Terrassen er utstyrt med et overbygg på ca. 4 kvadratmeter og en stikkontakt for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. Det er luftebalkong på soverom mot sør/vest i 2. et.

Overbygde inngangspartier.
Utvendige trapper av betong.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Vindfang, hall/trapperom, kjøkken, stue/spisestue, vaskerom, kontor/soverom og garasje.
2. etasje: Trapperom, bad, wc, hobbyrom, 4 soverom og 2 kott.
Kjeller: 2 kjellerrom med sluk og bod/kjølerom.
Kjelleren er en råkjeller.

Entré

Boligen har adkomst via overbygd inngangsparti med støpt trapp. Herfra kommer man inn i et praktisk vindfang og videre til en romslig hall. Vindfanget har belegg på gulv, panelte vegger og åpen garderobeløsning. Med vaskerom i direkte tilknytning er det enkelt å sluse smårollingene inn for avkledning og avskylling av skitne ytterklær.

Hallen har tregulv og panelte vegger. Et vindu gir innslipp av naturlig lys. Det er adkomst via lakkert tretrapp opp til andre etasje, samt via lukket trapperom ned til kjelleren. Videre har rommet ved-/koksovn for supplerende varme.

Kjøkken

Eneboligen har et lyst og luftig kjøkken med klassisk, plassbygd innredning og karakteristiske, skrå overskap. Rommet har lyst tregulv og hvitmalt vegger, samt plass for et romslig spisesplass under kjøkkenvinduer. Mot stue og hall er det hvite foldedører med glassfelt. Rommet har videre direkte adkomst til vaskerommet.

Den takhøye innredningen har glatte, grønne fronter, skyvedører i tonet plast i overskap, laminatbenkeplate, og heldekkende beslag med vaskekum og utslagsvask. Mellom over- og underskap er det montert belysning, strømuttak og lyse fliser. Videre har kjøkkenet ventilator over kokesone, nisje for komfyr og plass for kjøleskap. Boligen har kjølerom i kjelleren.

Stue

Eneboligen har en romslig vinklestue i første etasje. Hit strømmer daglyset inn i rikelig monn fra gode vindusflater på to vegger og glassdør mot sydvendt terrasse. Rommet har mønsterlagt, lakkert tregulv, panelte vegger og himling, samt god plass for sofaløsning med tilhørende møblement og spisebord. Til delvis hvitpusset pipeløp i rød teglstein er det koblet en kombinert peis-/parafinovn.

Hobbyrom

For den nevenyttige kan boligen friste med hobbyrom i andre etasje. Rommet har tregulv, vegger med i all hovedsak liggende panel, et antall veggmonterte hyller, og dobbelt, hvitt garderobeskap.

Bad

Eneboligen har ett bad, separat wc og vaskerom.

Badet i andre etasje har stedvis skråtak, lysegrå gulvfliser, lyse fliser og lys flismønstrer våtromstapet på vegg, og gulvvarme. Et trefløyet rammevindu gir innslipp av naturlig lys. Videre er det montert speil med overlys, heldekkende servant på hvitt servantskap, og to matchende veggskap. I tillegg finnes det badekar med hånddusj og et nyere dusjkabinett.

Vaskerom

Vaskerommet ligger strategisk plassert i første etasje og har adkomst fra både vindfang og kjøkken. Rommet har malt betonggulv, lysmalte plater på vegg, sluk og elektrisk avtrekksvifte. Her finnes også veggmontert servant, toalett og dobbel, gulvstående skyllekum i plast. Selvsagt har rommet også opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Eneboligen har fem gode soverom, fire i andre etasje og ett i første etasje. Soverommet i første etasje har egen inngang. Fra ett av soverommene i andre etasje er det utgang til sydvendt luftebalkong via tofløyet glassdør. To av soverommene har adkomst til kott og alle har plass for garderobeskap. Boligen har for øvrig god lagringsplass i to kjellerrom med sluk, kjølerom og i utebod i tilknytning til garasje.

Kort fortalt

- Innholdsrik enebolig på romslig tomt.
- Tomtearealet er på ca. 1831,3 kvm.
- Integrert enkelgarasje, samt dobbelgarasje.
- Parkeringsmuligheter på gårds plass.
- Herlig hage med ypperlige lekeforhold.
- Sydvendt terrasse, sydvendt uteplass.
- Sydvendt luftebalkong ved ett soverom.
- Vestvendt adkomstrepos ved soverom.

- Det er gode solforhold på eiendommen.
- Vindfang er direkte tilknyttet vaskerom.
- Luftig kjøkken med romslig spise plass.
- Boligen har separat kjølerom i kjelleren.
- Romslig vinkelstue med peis-/parafinovn.
- God plass for spisebord, terrasseutgang.
- Praktisk hobbyrom for den nevenyttige.
- Bad med badekar og nyere dusjkabinett.
- Separat wc, separat vaskerom med wc.
- Fem gode soverom med garderobeplass.
- To soverom med direkte tilknytning til kott.
- To kjellerrom med sluk, utebod ved garasje.
- Det er sikringsskap med automatsikringer.
- Flere av vinduene er skiftet ut siden 2008.
- Terrassedører ble skiftet ut i 2008 og 2010.
- Nyere takrenner og nedløpsrør fra ca. 2008.

Standard

Overflater:

1. Etasje:

- Gulvoverflater av: Vinylbelegg, parkett og laminat.
- Veggoverflater av: Trepanel og malt tapet.
- Himlingsoverflater av: Trepanel, malte slette flater og tak-essplater.

2. Etasje:

- Gulvoverflater av: Heltregulv og vinylbelegg.
- Veggoverflater av: Trepanel.
- Himlingsoverflater av: Trepanel og maltehimplingsplater.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Vinduer: Vinduene har råteskader.

Vinduer fra byggeår har større eller mindre råteskader.

- Utvendig > Dør til garasje: Dører har råteskader.

- Innvendig > Innvendige dører: Det er avvik: Det er skader på en del dørblander.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt på gulv og vegger. Det er hull i vegg mellom kjøkken og vaskerom.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ingen synlig membran ved kontroll av sluk. Glippe mellom vegg og gulv som følge av setninger. Det er lagt inn forsterkning av bjelkelaget i form av en ståldrager i himlingen på vaskerom. Virkningsgraden av tiltaket er usikkert. Ikke fagmessig montert. Langsgående riss i fliser på vegg. Feil fall på gulv. Vindu i våtsone ved badekar. Skader i himling og på innredning.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget. Pris er satt kun for kontroll av anlegget. Ved påviste avvik som må utbedres ved en kontroll vil kostnader påløpe.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Veggkonstruksjonene har dårlig/mangelfull isolasjonsevne.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er avvik: Det er observert symptomer på fuktskader i himlingen for 2 et. Luftingen av loftkonstruksjonen er ikke ideell. Mangelfull inspeksjonsmulighet for kaldt loft.

- Utvendig > Dører: Det er avvik: Inngangsdør og terrassedør er utslitt som følge av lang brukstid og manglende vedlikehold.

- Utvendig > Overbygde inngangspartier og terrasse.: Det er avvik: Det er påvist råteskader i bæresøyler. Dette gjelder for tre søyler.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Svekket gulv på luftbalkong. Rust på rekkverk.

- Innvendig > Overflater: Det er avvik: Overflatene har generelt høy slitasje.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ovnene i gang og kjeller er eldre modeller og ikke rentbrennende.

- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er avvik:

Avleiring av salt/kalkutslag observeres stedvis på grunnmur. Forholdet behøver ikke å medføre store konsekvenser for boligen slik den brukes idag. Rom med salt/kalkutslag bør ikke innredes innen problemet er adressert. God ventilering av kjellerrommet anbefales.

- Innvendig > Kulvert mellom garasje og bolig.: Det er avvik: Det ligger en del isolasjon og materialrester i kulverten. Materialer av tre har råtnet.

- Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper for trapp til kjeller.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er avvik: Kjøkkenet fungerer i dag, men det har stor grad av slitasje.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon: Det er avvik: Det er begynnende råteskader i lettvegg av treverk. Kjøleaggregatet er frakoblet, ukjent tilstand.

- Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Rust på avløpsrør. Overflater har skader/høy slitasje.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette gjelder på de deler av anlegget som har en høy alder. Det er stedvis rust på støpejernsrør.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Det er avvik: Montering av aggregatet fremstår som ufagmessig. Det var ikke mulighet med kontroll for avrenning av kondensvann.

- Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Kjelleren/underetasjen bærer preg av at dreneringen funksjonsmessig er svekket.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert løs puss på muroverflater. Synlig armering som har korrosjonsskader.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Tomteforhold > Andre tomteforhold: Det er avvik: Tomten og utearealet bærer preg av manglende vedlikehold.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Daniel Østbye, datert 01.10.2024. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og TG3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Lovlighet:

Enebolig:

- Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger kun fasadetegninger for takoppløft.

- Ifølge eier er det utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 årene. Det er byttet kloakkledning fra grunnmur til offentlig ledning.

- Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Romhøyde i kjeller er under 220 cm.

Garasje med bod:

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

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.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Det er parkering i integrert enkelgarasje, frittliggende

dobbelgarasje og på gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

Ved sist feiing utført av Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS datert 12.08.2021, ble det funnet anmerkning: Under feiing oppdaget vi at teglskorsteinens fuger begynner å bli dårlig. Skorstein anbefales å rehabiliteres innen 5 år

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

Elektriske panelovner og vedfyring. Boligen har mursteinspipe, og vedovn i kjeller, gang og stue i 1. etasje.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 350 000

Kommunale avgifter

Kr 19 735

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig.

Info eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Aurskog-Høland kommune på 2 promille.

Det er ikke oppgitt noen eiendomsskatt fra Aurskog kommune for 2024.

Formuesverdi primær

Kr 1 139 530

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 558 121

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 167 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3226/192/167:

14.07.1960 - Dokumentnr: 2167 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:167

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1959 - Dokumentnr: 3293 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:192 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 77854 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:167

01.01.2024 - Dokumentnr: 169716 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:167

14.07.1960 - Dokumentnr: 2167 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:10

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:167

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:929

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:930

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:941

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:947

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:23

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

Heftelsene omhandler oppmåling av grenselinjen, plikt til å ha gjerde rundt eiendommen, bestemmelser om plassering av kloakkledninger,

forbud mot alkoholsalg og benyttelse av eiendommen til danselokale, lov til å koble seg på kloakknnett til Aurheim med bestemmelser om å bære sin del av kostandene ved graving og tilkoblingsavgift og veirett over den oppstukne veien.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for garasje på eiendommen Preståsen, 1930 Aurskog (gnr/bnr) 192/167 datert 30.04.1993.

Det foreligger kun fasadetegninger for takoppløft.

Det foreligger ingen ytterligere attester.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlig, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag
4 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger
108 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

109 990 (Omkostninger totalt)
125 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
127 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 459 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 475 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 477 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 109 990

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringskjema

Forretningsførerinfo
Kommunal info

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9 000,-. Utleggene omfatter pant m/urådighet, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset

Plantegning

1. etasje

til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

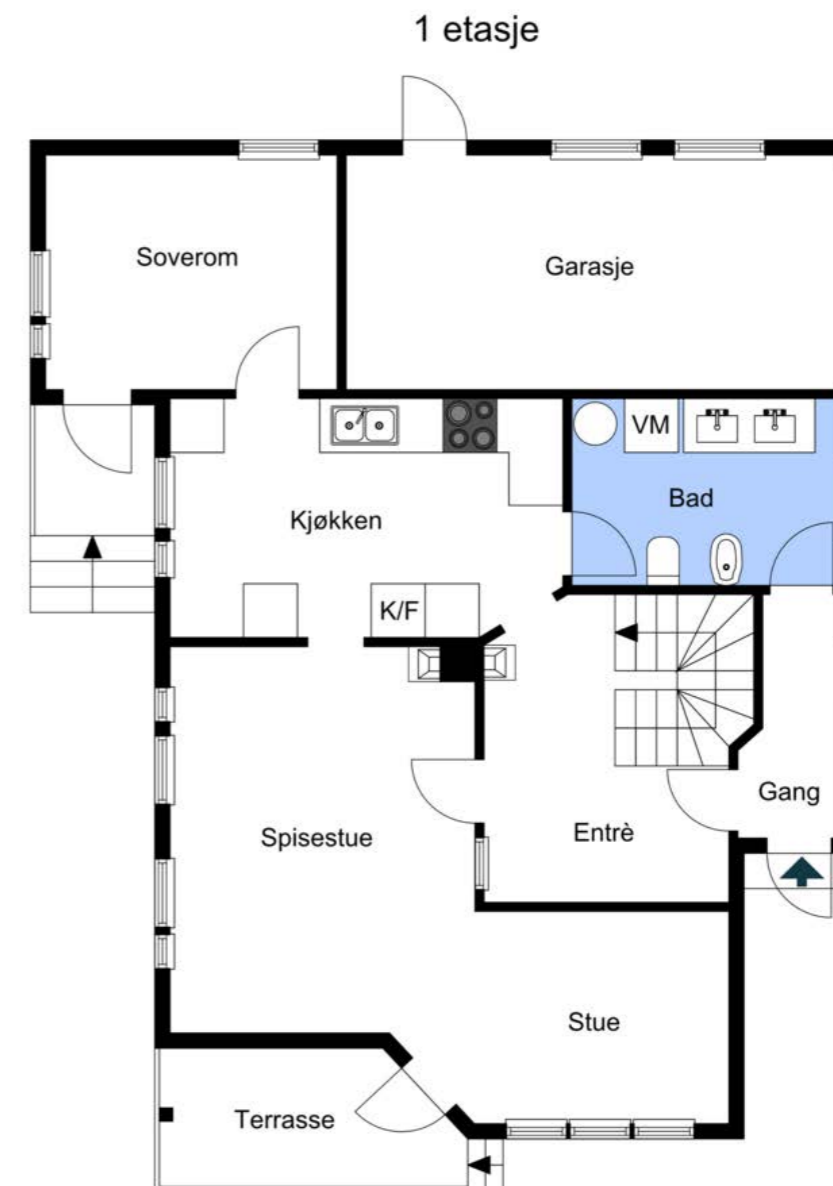
Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

07.10.2024



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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

Fra entre kommer man inn i et praktisk vindfang og videre til en romslig hall med ved-/koksovn for supplerende varme.



Eneboligen har et lyst og luftig kjøkken med klassisk, plassbygd innredning og karakteristiske, skrå overskap.



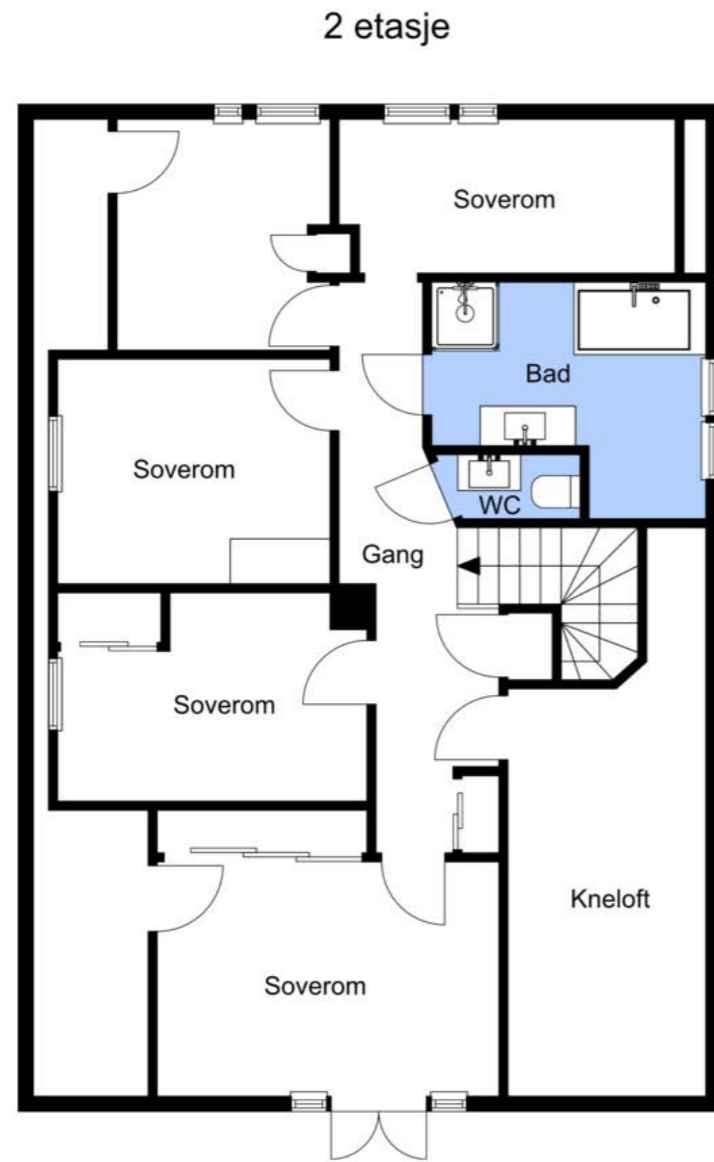
Eneboligen har en romslig vinklestue i første etasje. Her er det en kombinert peis-/parafinovn. Hit strømmer daglyset inn i rikelig monn fra gode vindusflater på to vegger og glassdør mot sydvendt terrasse.





Vaskerommet ligger strategisk plassert i første etasje og har adkomst fra både vindfang og kjøkken.

2. etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.



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

Boligen har fem soverom totalt, hvorav fire er i 2.etasje. Her er det utgang til sydvendt luftebalkong via tofløyet glassdør.



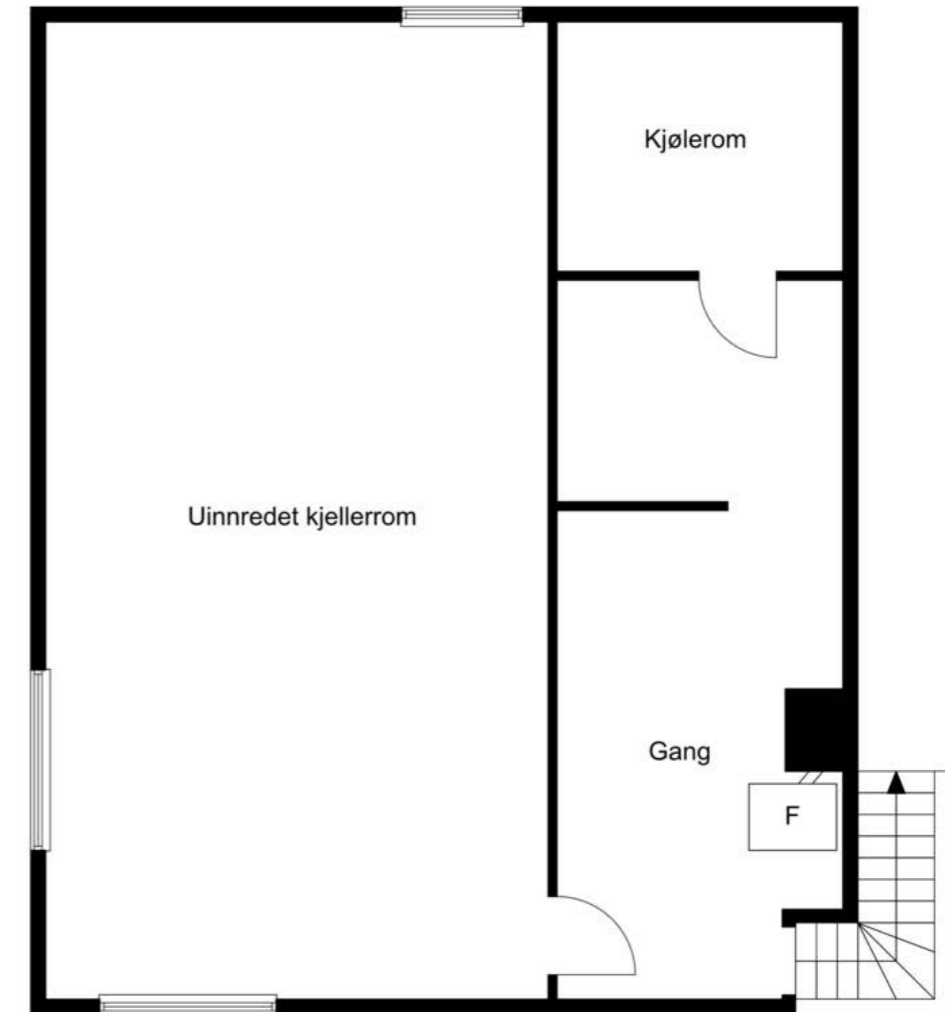


Bad i 2.etasje med gulvvarme. Utstyrt med badekar med hånddusj og et nyere dusjkabinett.



Kjeller

Kjeller



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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

Tilstandsrapport

RAMBOLL

📍 Preståsen 8, 1930 AURSKOG

📄 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 192, bnr. 167

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 26.09.2024

Rapportdato: 01.10.2024

Oppdragsnr.: 21410-1249

Referansenummer: IB2692

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

Rambøll Norge

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

RAMBOLL



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

Oppdragsnr.: 21410-1249

Befaringsdato: 26.09.2024

Side: 2 av 30

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan + kjeller opprinnelig oppført i 1962, tilbygget med takopplett tidlig på 1990 tallet. Boligen er preget av mangelfullt vedlikehold, og etterslepet er dermed å anse som betydelig.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform med to oppløft. Det er dekket med betongtakstein. Loftet er utformet som et kaldt loft og er i hovedsak lukket, det er inspeksjonmulighet bak en knevegg. Takstolene er plassbygget og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Undertaker er av trepanel.

Takrenner og nedløp av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Vinduer er i hovedsak fra byggeår med 2 lags glass, enkelte koblede vinduer. Det er byttet tilsammen fem vinduer i senere tid, disse er funnet i orden. Inngangsdører, terrassedør og balkongdør av treverk med glassfelt. Inngangsdør til soverom og balkongdør i 2. et. er byttet i senere tid, disse er funnet i orden. Dør til garasje er av treverk.

Utgang fra stue til en syd/vestvendt terrasse på omtrent 7 kvadratmeter. Terrassen har gulddekke av betong og et rekkverk laget av metall. Rekkverkshøyden er målt til 80 centimeter. Terrassen er utstyrt med et overbygg på ca. 4 kvadratmeter og en stikkontakt for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Det er luftbalkong på soverom mot sør/vest i 2. et.

Overbygde inngangspartier. Utvendige trapper av betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. Etasje
Gulvoverflater av: Vinylbelegg, parkett og laminat.
Veggoverflater av: Trepanel og malt tapet.
Himlingsoverflater av: Trepanel, malte slette flater og tak-essplater.

2. Etasje
Gulvoverflater av: Heltregulv og vinylbelegg.
Veggoverflater av: Trepanel.
Himlingsoverflater av: Trepanel og malte himlingsplater.

Kjelleren er en råkjeller. Det er kun kjeller under ca. halve bygningsmassen.

Innvendige trapper og rekkverk av treverk. Innvendig har boligen finèrdører, enkelte dører er med glassfelt.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt dekke av betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 15 mm.
Gang 2. et. 25 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 244 cm.
Gang 2. et. 233 cm.

Oppvarming: Elektriske panelovner og vedfyring. Boligen har mursteinspipe, og vedovn i kjeller, gang og stue i 1. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Badet har flislagt gulv med varme, vegger med fliser og våtromstapet og en himling med tak-essplater. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og to overskap er også en del av interiøret. Dusjkabinettet er plassert i hjørne og har skyvedører med glassfelt.

I tillegg til dusjen har rommet også et frittstående badekar. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av plast, mens avløpsrørene er laget av plast.

Vaskerom

Vaskerom med enkel standard. Gulvoverflate av malt betong, malte plater på vegger og himling. Det inneholder en vegghengt servant med 2-greps kran, dobbelt vaskekum på eget stativ tilsluttet to-greps veggmontert armatur, toalettet er gulvmontert. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredningen er i hovedsak fra byggeår og har slette fronter, det inkluderer benkeskap og overskap i tillegg til tre høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplaten har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. Helt oppvaskbeslag i stål med utslagsvask og oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Det er nisje for komfyr og oppvaskmaskin i benk. Ventilatoren er montert under ett overskap i koke/stekesonen. Vannrørene er av kobber og avløpsrør av plast og støpejern.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvoverflate av vinylbelegg, veggoverflate av mal tapet og en himling med tak-essplater. Det inneholder en vegghengt servant med to-greps armatur og en gulvmontert toalett.

Det er også et kjølerom i kjelleren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er montert et kjøleaggregat i knevegg på ett soverom i 2. et. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap med automatbrytere er plassert i 2. et. Hovedsikringer av porselen er montert på gavlvegg mot nord. 230 v. anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 1962. Drenering fra byggeåret består normalt av tegl eller betongrør, grunnmuren ble påsmurt fuktsikring i form av Guodron tettemasse (påstrykmasse), tilbakefylling med stedlige masser.

Bygningen har betonggrunnmur. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), med ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tomt på 1 831,30 m². Tomten er opparbeidet med hage, stort plenareal, prydbusker og div beplantning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

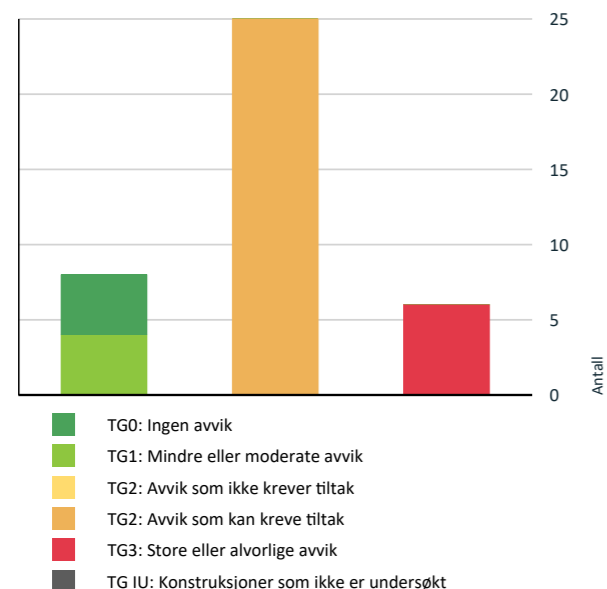
Det foreligger kun fasadetegninger for takoppløft.

Garasje med bod

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

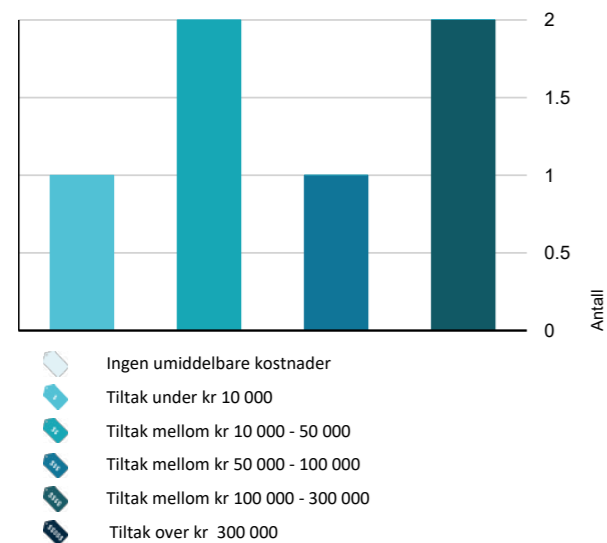
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dør til garasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Overbygde inngangspartier og terrasse. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kulvert mellom garasje og bolig. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1962

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
 - Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Veggkonstruksjonene har dårlig/mangelfull isolasjonsevne.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det anbefales at ytterveggenes klimaskjerm renoveres i sin helhet. Anbefaler at det samtidig lektes ut, etterisoleres for å øke isolasjonsevnen og etableres vindtett sjikt.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform med to oppløft. Det er dekket med betongtakstein, Loftet er utformet som et kaldt loft og er i hovedsak lukket, det er inspeksjonmulighet bak en knevegg. Takstolene er plassbygget og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Undertaker er av trepanel.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Det er observert symptomer på fuktskader i himlingen for 2 et. Luftingen av loftkonstruksjonen er ikke ideell. Mangelfull inspeksjonmulighet for kaldt loft.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det må etableres inspeksjonmulighet for kaldt loft. Ytterligere undersøkelser må utføres når tilkomst er etablert, tiltak etter resultat av kartlegging.

Vinduer

Vinduer er i hovedsak fra byggeår med 2 lags glass, enkelte koblede vinduer. Det er byttet tilsammen fem vinduer i senere tid, disse er funnet i orden.

- Vurdering av avvik:**
- Vinduene har råteskader.

Vinduer fra byggeår har større eller mindre råteskader.

- Konsekvens/tiltak**
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer fra byggeår må byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eksempel på vindu med råteskade.

Dør til garasje

Dør til garasje er av treverk.

- Vurdering av avvik:**
- Dører har råteskader.

- Konsekvens/tiltak**
- Råteskadede dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Dør til garasje.

TG 2 Dører

Inngangsdører, terrassedør og balkongdør av treverk med glassfelt. Inngangsdør til soverom og balkongdør i 2. et. er byttet i senere tid, disse er funnet i orden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør og terrassedør er utslitt som følge av lang brukstid og manglende vedlikehold.

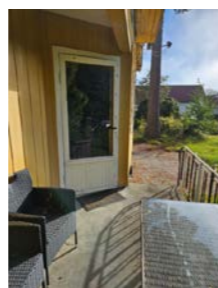
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører anbefales å byttes.



Hoved inngangsdør.



Terrassedør.

TG 2 Overbygde inngangspartier og terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råteskader i bæresøyler. Dette gjelder for tre søyler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bæresøyler må skiftes.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en syd/vestvendt terrasse på omtrent 7 kvadratmeter. Terrassen har gulvdekke av betong og et rekkverk laget av metall. Rekkverkshøyden er målt til 80 centimeter. Terrassen er utstyrt med et overbygg på ca. 4 kvadratmeter og en stikkontakt for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Det er luftebalkong på soverom mot sør/vest i 2. et.

Overbygde inngangspartier.

Vurdering av avvik:

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

Svekket gulv på luftebalkong.

Rust på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler at gulv på luftebalkong byttes.

Rekkverk må overflatebehandles.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper av betong.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

1. Etasje

Gulvoverflater av: Vinylbelegg, parkett og laminat.

Veggoverflater av: Trepanel og malt tapet.

Himlingsoverflater av: Trepanel, malte slette flater og tak-essplater.

2. Etasje

Gulvoverflater av: Heltregulv og vinylbelegg.

Veggoverflater av: Trepanel.

Himlingsoverflater av: Trepanel og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har generelt høy slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes vedlikehold og oppgradering av overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt dekke av betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 15 mm.
Gang 2. et. 25 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 244 cm.
Gang 2. et. 233 cm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, og vedovn i kjeller, gang og stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Ovnene i gang og kjeller er eldre modeller og ikke rentbrennende.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er en råkjeller. Det er kun kjeller under ca. halve bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avleiring av salt/kalkutslag observeres stedvis på grunnmur. Forholdet behøver ikke å medføre store konsekvenser for boligen slik den brukes idag. Rom med salt/kalkutslag bør ikke innredes innen problemet er adressert. God ventilering av kjellerrommet anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Betongsålen som utgjør kjellergulvet er etablert uten fuktsperre mot grunn. Dette medfører at vann trekkes opp i konstruksjonen å fukter ned gulv og tildels vegger (kapillært oppsug) Dette er en vanlig problemstilling for boliger oppført før 1970 tallet. En god drenering kan hjelpe med å holde grunnvannstanden lav nok til at betongen ikke suger opp vann, men det er ingen garanti for. Kjellergulv og vegger bør ikke dekkes/lukkes med organisk materiale. Man bør heller ikke lagre løsøre av organisk materiale direkte mot muroverflatene, da dette medfører stor sannsynlighet for mugg og råteskader.

TG 2 Kulvert mellom garasje og bolig.

Det er etablert en kulvert (rørgate) mellom garasje og boligdel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ligger en del isolasjon og materialrester i kulverten. Materialer av tre har råtnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å rydde kulvert for løsøre. Fare for myggvekst og spredning til boligdel.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper og rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper for trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Håndløper må etableres for trapp til kjeller.

TG 3 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører, enkelte dører er med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader på en del dørblader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørblader med skader må byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på dørblad med skade.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektriske panelovner og vedfyring.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med enkel standard. Gulvoverflate av malt betong, malte plater på vegger og himling. Det inneholder en vegghengt servant med 2-greps kran, dobbelt vaskekum på eget stativ tilsluttet to-greps veggmontert armatur, toalettet er gulvmontert. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt på gulv og vegger.
Det er hull i vegg mellom kjøkken og vaskerom.

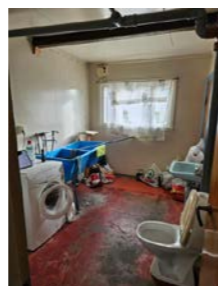
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk.



Oversikt vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktmåling av bunnsvill via hull i vegg mellom vaskerom og kjøkken.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var 10%.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet har flislagt gulv med varme, vegger med fliser og våtromstapet og en himling med tak-essplater. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og to overskap er også en del av interiøret.

Dusjkabinettet er plassert i hjørne og har skyvedører med glassfelt.

I tillegg til dusjen har rommet også et frittstående badekar.

Avtrekkventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.

Vannrørene er av plast, mens avløpsrørene er laget av plast.

Vurdering av avvik:

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

Ingen synlig membran ved kontroll av sluk.

Glippe mellom vegg og gulv som følge av setninger.

Det er lagt inn forsterkning av bjelkelaget i form av en ståldrager i himlingen på vaskerom. Virkningsgraden av tiltaket er usikkert. Ikke fagmessig montert.

Langsgående riss i fliser på vegg.

Feil fall på gulv. Vindu i våtsone ved badekar.

Skader i himling og på innredning.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kontroll av sluk.



Glippe mellom vegg og gulv.



Forsterket bjelkelag i underliggende himling.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot dusjsone 47%.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet med spiseplass. Kjøkkeninnredningen er i hovedsak fra byggeår og har slette fronter, det inkluderer benkeskap og overskap i tillegg til tre høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplaten har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. Helt oppvaskbeslag i stål med utslagsvask og oppvaskum med ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Det er nisje for komfyr og oppvaskmaskin i benk. Ventilatoren er montert under ett overskap i koke/stekesonen.

Vannrørene er av kobber og avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet fungerer i dag, men det har stor grad av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes oppgradering av alle overflater og innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begynnende råteskader i lettvegg av treverk. Kjøleaggregatet er frakoblet, ukjent tilstand.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hvis rommet skal benyttes som kjølerom må det påregnes tiltak med både lettvegg av treverk og kjøleaggregat.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvoverflate av vinylbelegg, veggoverflate av mal tapet og en himling med tak-essplater. Det inneholder en vegghengt servant med to-greps armatur og en gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

Rust på avløpsrør.

Overflater har skader/høy slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det må påregnes generelt vedlikehold og oppgradering av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder på de deler av anlegget som har en høy alder.

Det er stedvis rust på støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 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.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er montert et kjøleaggregat i knevegg på ett soverom i 2. et.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Monteringen av aggregatet fremstår som ufagmessig. Det var ikke mulighet med kontroll for avrenning av kondensvann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres ytterligere kontroll av installasjonen, eventuelt bør den fjernes.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatbrytere er plassert i 2. et. Hovedsikringer av porselen er montert på gavlvegg mot nord. 230 v. anlegg.

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

Spørsmål til eier

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

- Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Tilstandsrapport

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?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Løse ledninger må festes. Uisolerte ledninger må sikres. Det anbefales å innhente samsvarserklæring om mulig.

Generell kommentar

På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget. Pris er satt kun for kontroll av anlegget. Ved påviste avvik som må utbedres ved en kontroll vil kostnader påløpe.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1962. Drenering fra byggeåret består normalt av tegl eller betongrør, grunnmuren ble påsmurt fuktsikring i form av Guodron tettemasse (påstrykmasse), tilbakefylling med stedlige masser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kjelleren/underetasjen bærer preg av at dreneringen funksjonsmessig er svekket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På bakgrunn av måleresultater og synlige observasjoner i underetasjen anbefales det at eksisterende dreneringsystem erstattes med nytt. Det anbefales samtidig at grunnmuren isoleres med egnede materialer utvendig for og unngå kuldebro og kondensproblematikk.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Synlig armering som har korrosjonsskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), med ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre tomteforhold

Tomt på 1 831,30 m². Tomten er opparbeidet med hage, stort plenareal, prydbusker og div beplantning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tomten og utearealet bærer preg av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe innsats og oppgradering av utearealet.

Bygninger på eiendommen

Garasje med bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Garasjen er oppført mellom 1990-1993 Informasjon fra ferdiggattest.

Standard

Dobbelgarasje oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Gulv av støpt plate på mark. Takkonstruksjon av sadlet form teknet med stålplater. Takrenner og nedløp av metall. To garasjeporter i tre (vippeporter). Bygget har en egen boddel med egen inngang for praktisk oppbevaring.

Vedlikehold

Det må påregnes en del vedlikehold og noe oppgradering. Bygget er preget av generelt vedlikeholdsetterslep.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

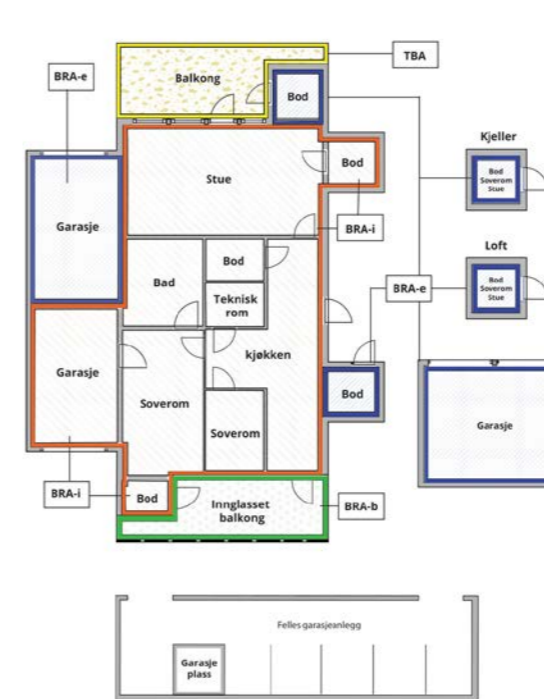
Hva er måleverdig areal?

Arealat 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	92	21		113	7
2. Etasje	73			73	
Kjeller	44			44	
SUM	209	21			7
SUM BRA	230				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Stue , Kjøkken , Soverom , Vaskerom , Trapperom	Garasje	
2. Etasje	Gang , Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5		
Kjeller	Gang , Kjølerom , Uinnredet kjellerrom		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.
2. Etasje har en utforming som gjør manuell oppmåling svært krevende.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun fasadetegninger for takoppløft.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er byttet kloakkledning fra grunnmur til offentlig ledning.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Romhøyde i kjeller er under 220 cm.

Garasje med bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje 34 m².
Bod 7 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	180	50
Garasje med bod	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2024	Daniel Østbye Jansen Invest Og Drift AS	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	167		0	1831.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Preståsen 8

Hjemmelshaver
Jansen Invest Og Drift AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke utfylt for dette oppdraget.	Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 21410-1249

Befaringsdato: 26.09.2024

Side: 30 av 30

Oppdragsnr.: 21410-1249

Befaringsdato: 26.09.2024

Side: 29 av 30

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selger er profesjonell part. Boligen har vært leid ut over lang tid. Det er ikke utfyllt egenerklæringsskjema for dette objektet.

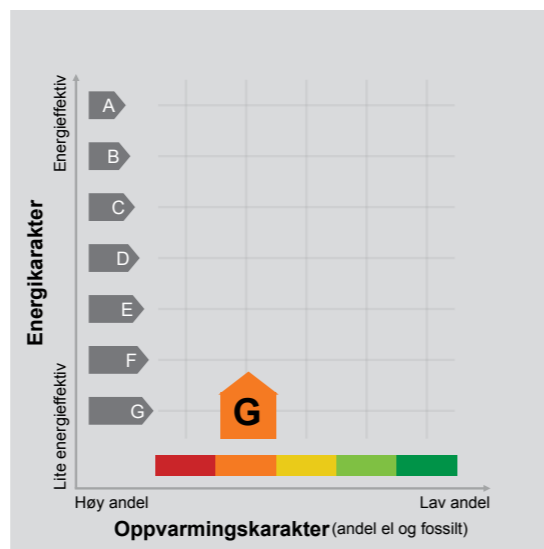
Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring. Alle TG- og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen. Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner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

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Preståsen 8
Postnummer	1930
Sted	AURSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	167
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	150063981
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-35038
Dato	07.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Preståsen 8 - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Aurskog sykehjem	3 min	🚶
Linje 470, 470E	0.2 km	
Blaker stasjon	15 min	🚆
Linje R14	13.5 km	
Oslo Gardermoen	47 min	✈️

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.)	13 min	🚶
664 elever, 40 klasser	1 km	
Bjørkelangen videregående skole	10 min	🚶
674 elever, 32 klasser	10.1 km	
Kjelle videregående skole	11 min	🚶
180 elever, 17 klasser	11.1 km	

Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Extra Aurskog	7 min	🚶
-----------------------------	-------	---

«Hyggelige folk. Liten trafikk og trygt for barn.»



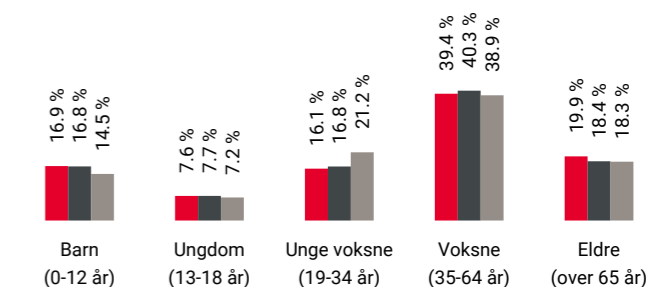
Sitat fra en lokalkjent

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 76/100

📖 Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aursmoen	2 953	1 326
Aursmoen	3 766	1 679
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Aursmoen barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
66 barn	0.4 km	
Epletunet barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
53 barn	0.8 km	
Trampen barnehage (1-5 år)	22 min	🚶
33 barn	1.6 km	


Dagligvare


Kiwi Aurskog	6 min	🚶
Coop Extra Aurskog	7 min	🚶
Post i butikk	0.5 km	

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

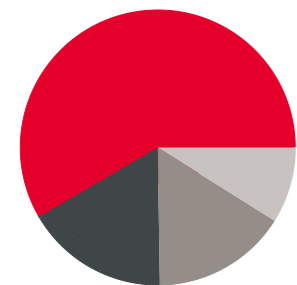
 Gateparkering
Lett 93/100





 Støynivået
Lite støynivå 93/100

Sport

-  Aursmoen idrettsanlegg 7 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.5 km
-  Haugerudfeltet - ballflate (MKN) 13 min 
Ballspill 1 km
-  Aura trening og helse 4 min 
-  MOVA Bjørkelangen 8 min 

Boligmasse

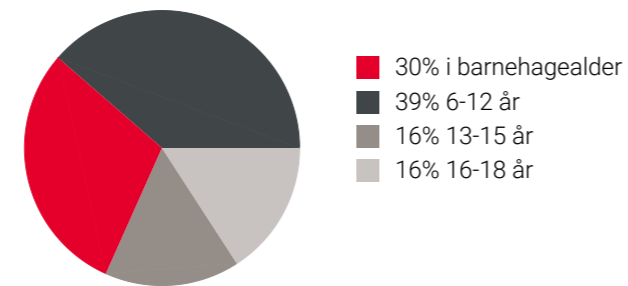


-  59% enebolig
-  17% rekkehus
-  16% blokk
-  9% annet

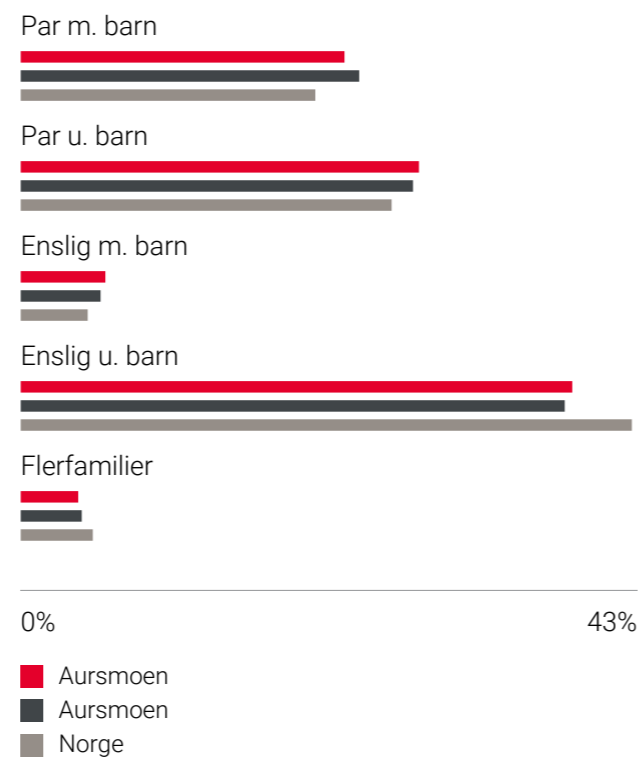
Varer/Tjenester

-  Aurskog Senter 7 min 
-  Aurskog apotek 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

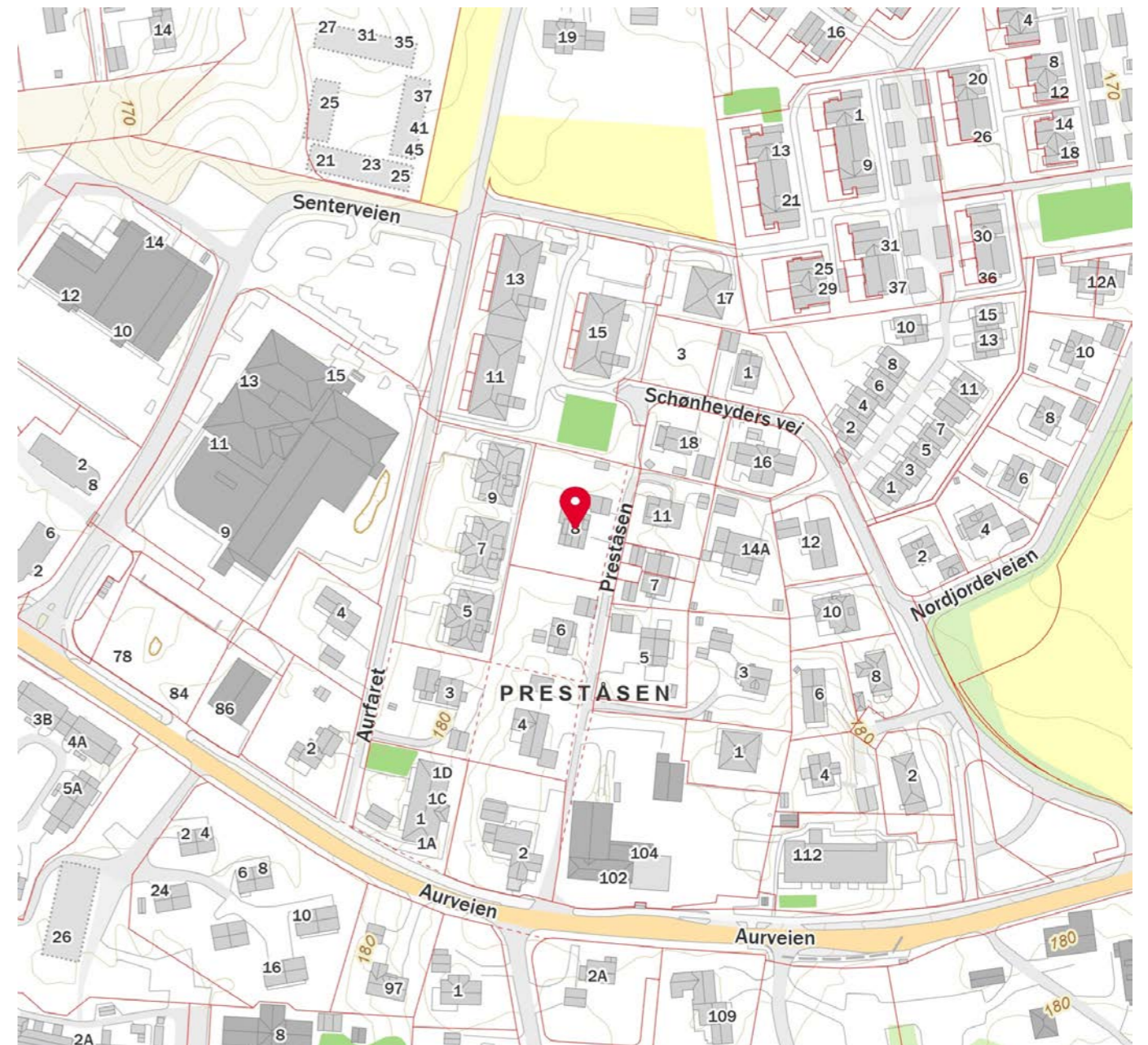


Familiesammensetning



Sivilstand



		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

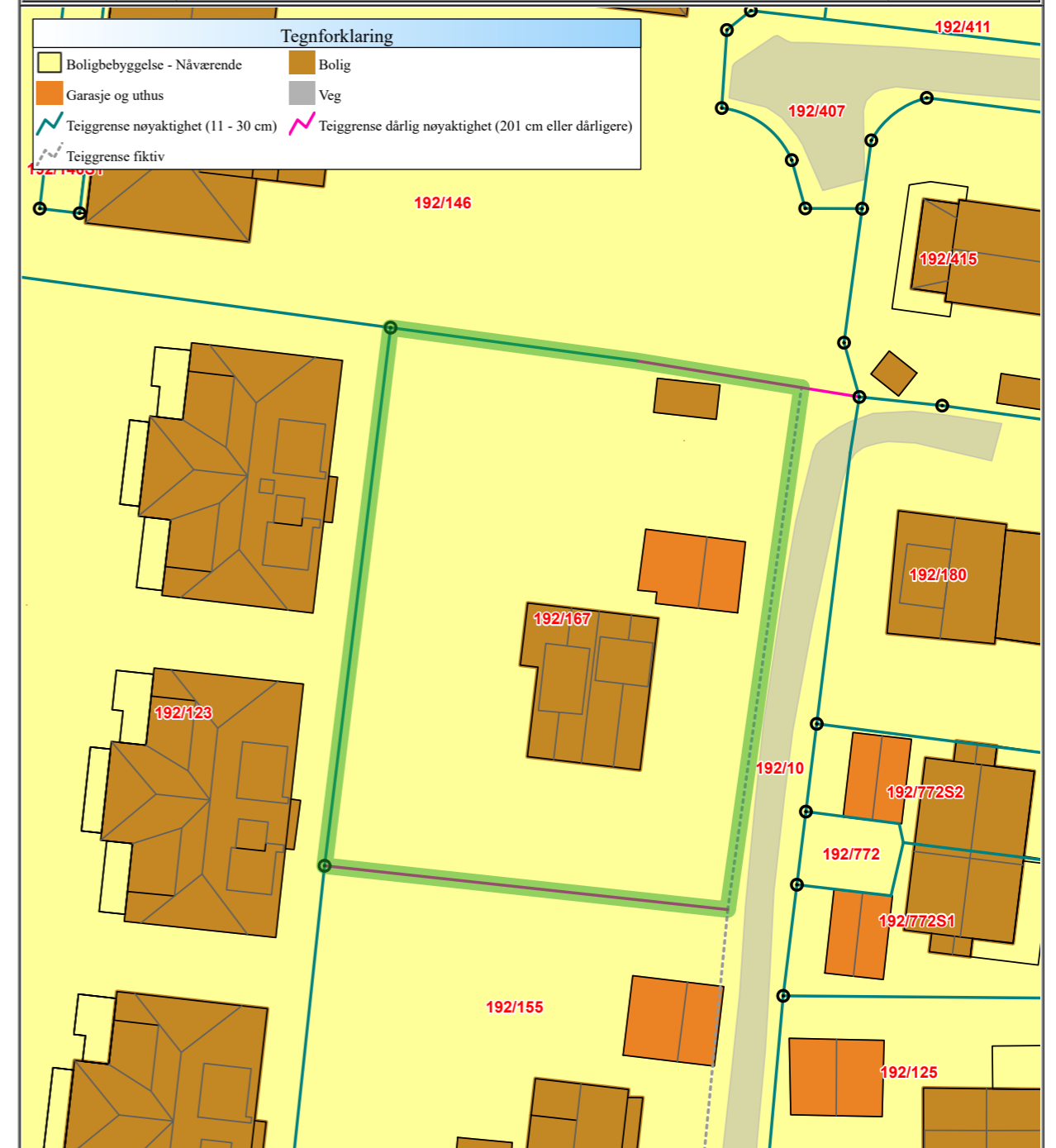


	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 192	Bnr: 167	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Preståsen 8, 1930 AURSKOG					
Hj.haver/Fester:		JANSEN INVEST OG DRIFT AS, Toverudveien 346C, 1930 AURSKOG				
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 17/9-2024	Sign:			Målestokk 1:1000	



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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 192	Bnr: 167	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Preståsen 8, 1930 AURSKOG					
Hj.haver/Fester:						
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 18/9-2024	Sign:			Målestokk 1:500	



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

(Kommune)
Aurskog-Høland

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 98 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)
Sverre Råheim
1930 AURSKOG

Byggherre (navn, adresse)
Sverre Råheim
1930 AURSKOG

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Preståsen, 1930 Aurskog	192	167		

Deres søknad	Dato		
	27.08.90		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Garasje		
Behandling/vedtak	Bygningssjefssak	Vedtaks dato	Saksnr.
		05.09.90	121/90

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

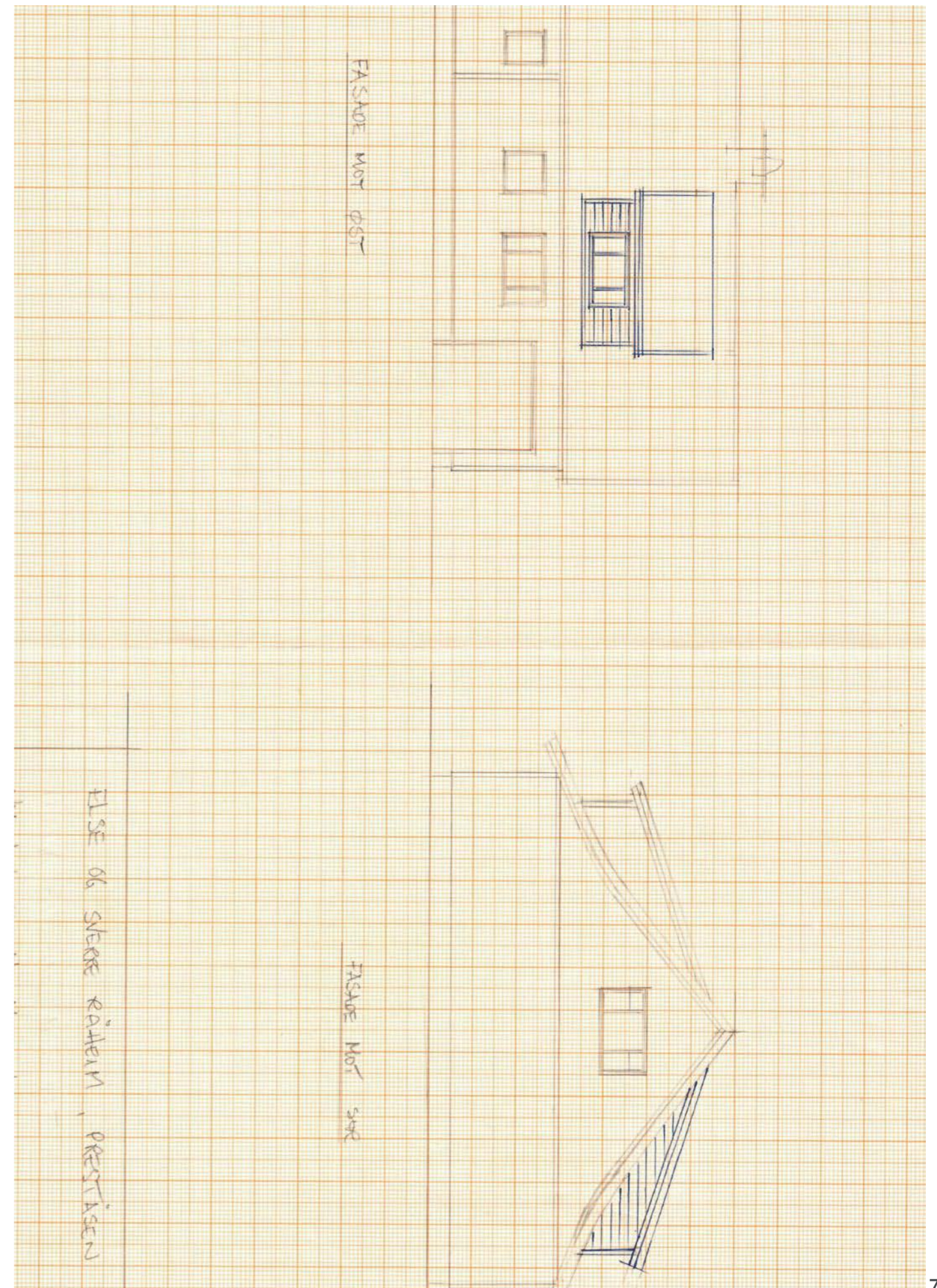
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

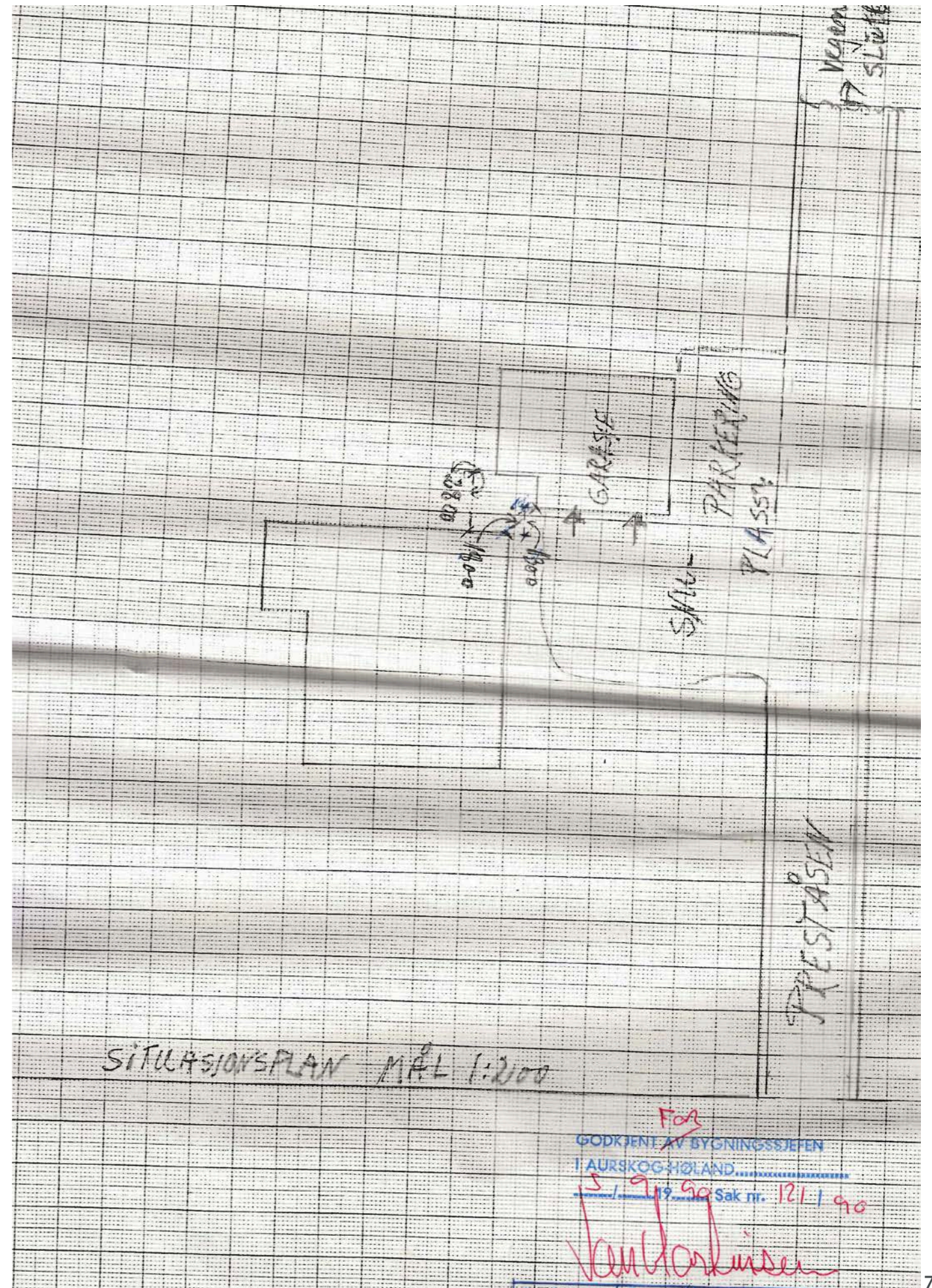
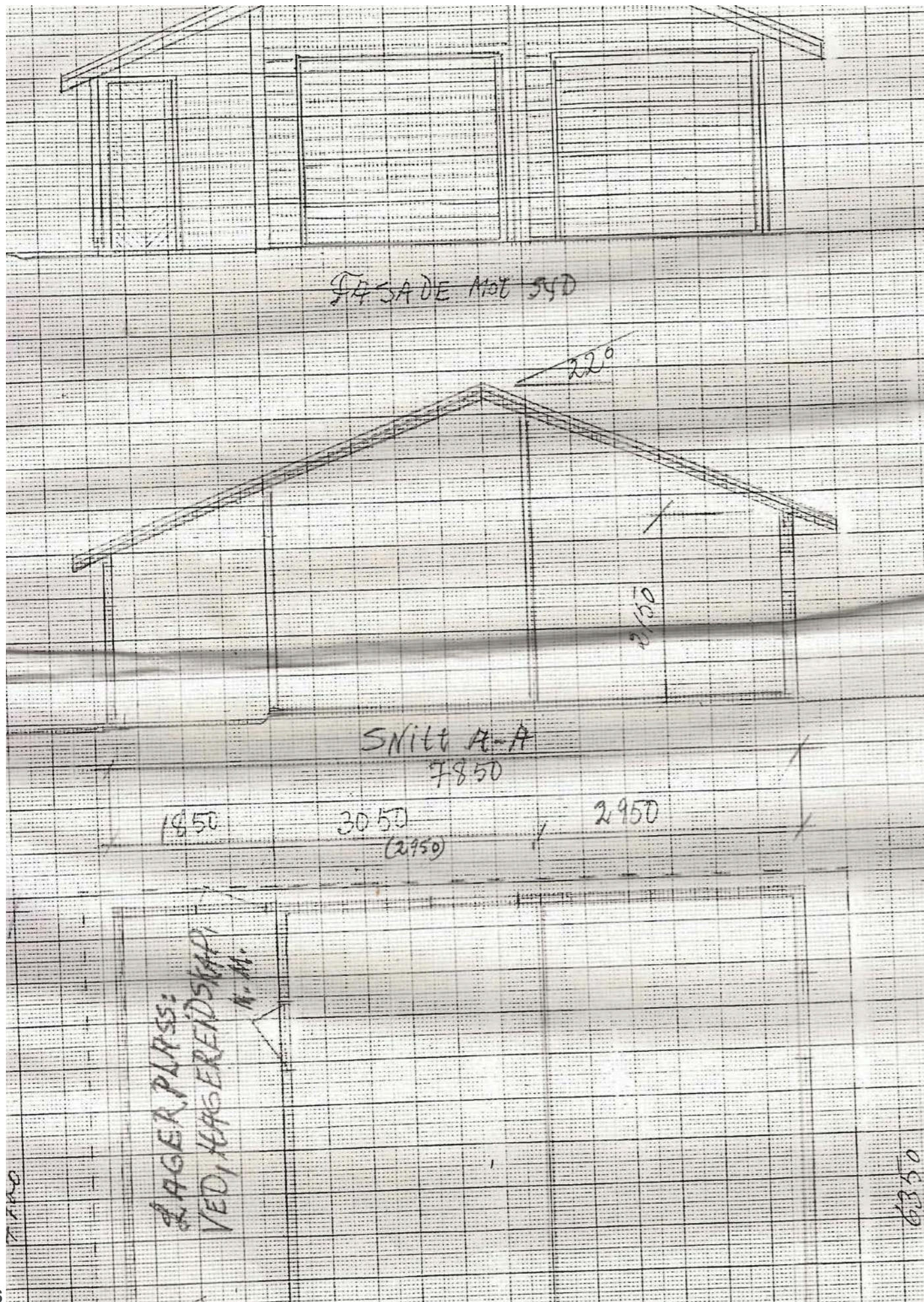
UNDERSKRIFT


Sted	Dato	Sign. / Stempel
1940 Bjørkelangen	30.04.93	<i>Jan Martinsen</i> Jan Martinsen Avd. ing. Byggekontrollen

KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvarshavende	Navn	Adresse
		Rune Breistein	Nykirkesmugget 2B, 5000 Bergen
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5139 Forlag: Sern & Steensen A/S, Oslo 6-87







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er 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.



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Preståsen 8
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre