



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Søster Hildas vei 14, 1930 AURSKOG

Luftig og pen enebolig fra 2006 i kjede. Usjenert hage, stor uteplass, gode solforhold, carport og barnevennlig område.





Eiendomsmegler MNEF

Gisle Spidsberg

Mobil 902 95 555
E-post gisle.spidsberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 116 390,-
Total ink omk.: Kr 4 006 390,-
Selger: Vegard Tunheim

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total: 122/127 m²
Tomtstr.: 1005 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 188, bnr. 118
Snr. 1

Oppdragsnr.: 1105240019

Din nye bolig?

Søster Hildas vei 14 er en luftig og pen enebolig fra 2006 i kjede på to plan med god planløsning. Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde, med barnehage like ved og kort vei til skole/servicetilbud. Hjemme kan du kose deg i en hyggelig hage som er godt skjermet av høy hekk, og fra stuen/kjøkkenet i første etasje er det utgang til en solrik markterrasse på 37 kvm. Boligen har parkering i tilliggende carport og på gårds plass.

Kort fortalt

- Luftig og pen enebolig i kjede
- I et etablert boligområde
- Det er parkering i carport
- Pen hage som er skjermet av hekk
- Gulvvarme i store deler av 1. etasje
- Pent kjøkken med god skap plass
- Romslig stue med store vindusflater
- Hyggelig loftstue i 2. etasje
- Pent bad og separat vaskerom/wc
- Boligen har tre romslige soverom



Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	24
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	64
Forbrukerinformasjon	83
Budskjema	84



Eneboligen har adkomst via en innbydende entré/gang med skyvedørgarderobe, gulvvarme og downlights.





Eneboligen har en romslig og tiltalende stue i første etasje, og i deler av rommet er det ekstra takhøyde. Takhøyden og de store vinduene gjør det ekstra lyst og luftig. Stuen har god plass til sofaløsning og lenestoler.



Mellom entreen og stuen i første etasje ligger det et pent og bruksvennlig kjøkken. Kjøkkenet har også opplegg for oppvaskmaskin, ventilator over kokesone og nisjer til hvitevarer.

I kjøkkensonen er det god plass til langbord hvis ønskelig.





På "soverommet" i første etasje er det montert skyvedørgarderobe med speilfront. Soverommet er ikke godkjent som soverom da det ikke tilfredsstillende rømningsvei og lysforhold. Det må også søkes om til kommunen.

Boligen har et separat vaskerom/wc i første etasje.

Eneboligen har også en hyggelig loftstue i andre etasje, noe som gir ekstra spillerom til liten og stor.





I andre etasje har du et pent bad med fliser på gulv og vegger. Badet er utstyrt med både boblekar og dusjnisse, noe som er praktisk i hverdagen og gir mulighet for velvære.



Boligen har tre romslige og fine soverom, med to i andre etasje og ett i første. Soverommene har god plass til møblement utover dobbelseng.

Mellom carport og huset ligger det en integrert sportsbod.





Eiendommen ligger i et etablert boligområde med barnehage like ved



Boligen har en hyggelig hage som er godt skjermet av høy hekk, og uteområdene kan by på gode solforhold.

Markterrassen er godt skjermet av hekken og levegg, og det kan også skjermes med markise ved behov. Uteplassen har rikelig av plass til hagemøbler i hyggelige omgivelser.

Plantegning

1. etasje

Søster Hildas vei 14
1. etasje



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

takstpartner.no
All av forbering i Oslo og Akershus

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

2. etasje

Søster Hildas vei 14
2. etasje



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

takstpartner.no
All av forbering i Oslo og Akershus

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 122 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 127 m²

TBA: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m² Entré/gang, trapperom, kjøkken, stue, vaskerom/wc, soverom, bod.

BRA-e: 5 m² Sportsbod.

2. etasje

BRA-i: 46 m² Trapperom, stue, bad/wc, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 m² Terrasse og overbygd inngangsparti med platting.

Ikke målbare arealer

Kaldloft/kryploft har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige og loft har ikke måleverdig bruksareal.

Boligens GUA er 138 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kaldloft/kryploft har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige og loft har ikke måleverdig bruksareal.

TBA areal er terrasse med ca. 37m² og takoverbygd inngangsparti med platting på ca. 4m².

Carport er ikke måleverdig areal og har dermed ikke

bruksareal. Parkeringsarealet i carport er ca. 12m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1005 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en naturlig del av et tomteareal på ca. ett mål som deles med nabo. Tomten består for det meste av en pent opparbeidet hage som er godt skjermet av en høy og velstelt hekk. Her kan du nyte gode solforhold i skjermede omgivelser, enten det er i hagen eller på uteplasser. Hagen har også litt forskjellige trær og busker, og i forkant av carporten er det asfaltert gårdsplass.

Fra stuen/kjøkkenet i første etasje er det utgang til en stor markterrasse på 37 kvm mot vest.

Uteplassen har rikelig av plass til hagemøbler på mørkbeiset dekke, og den er godt skjermet av levegg, hekk og markise. Ved inngangspartiet har boligen overbygd platting på ca. 4 kvm.

Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med 2 boligseksjoner.

Iht. opplysninger fra kommunen ligger tomten innenfor hensynssone for støy i kommuneplanen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig boligområde på Aurskog i Aurskog-Høland kommune. Nærområdet har vakker natur og en rekke merkede turstier og skiløyper. Legg gjerne turen til Speiderhytta, Mangenskogen, Tævsjøen eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med

kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburskafé.

På Aursmoen er barne- og ungdomsskolen. Det bygges idag ny skole som skal stå ferdig i 2025. Ved skolen er det idrettshall med to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype. I tillegg har Aursmoen samfunnshus og fritidsklubb. Aurskog/ Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag som tilbyr fotball, håndball, ski, svømming, sykkel og fjellsport.

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, er det et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland.

Service tilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi, Rema 1000 og Coop XL, hvor førstnevnte ligger på Aurskog Senter. Senteret har et fint utvalg med blant annet café, bank, apotek og frisør. Det er eget helsesenter i andre etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde med buss eller bil, og byr på shoppingscenter og bymessige fasiliteter.

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Toverudovergangen som ligger ca. 300 m boligen. Med bil tar det ca. 10 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm, 30 min til Strømmen og 45 min til Oslo Lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Nærområdet består av småhusbebyggelse/ leiligheter og eneboligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det ca. 3,5 km 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.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Toverudovergangen som ligger ca. 300 m boligen.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Ukjent grunn. Grunnmur av isolerte elementer som er støpt med betong. Takkonstruksjon/taktekking: Saltakskonstruksjon av tre. Undertak av sutaksplater. Taktekkingen er av betongtakstein. Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende trebordkledning. Etasjeskiller: Gulv i 1. etasje er av betongdekke. Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik: Ingen anmerkninger.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er kun snøfangere over inngangspartiet og fremsiden av carport og dette var iht. byggeforskriften på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende trebordkledning.
Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er stedvis værslitt trebordkledning med behov for overflatebehandling.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Saltakskonstruksjon av tre. Undertak av sutaksplater.
Vurdering av avvik: Undertaket er misfarget. Det er stedvis misfargede sutaksplater. Årsak er ukjent.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Ingen tiltak vurderes som nødvendige pr. i dag. Loft er konstruksjon som jevnlig bør kontrolleres.

Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.
Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Avviket gjelder bare enkelte vinduer.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

Vinduene må overflatebehandles.

Innvendig > Overflater: Gulv: Fliser, parkett og laminat. Vegger: Panelplater og fliser. Himling: Himlingspanel. Gulv og overflater er hovedsaklig fra byggeåret. Sportsbod har betonggulv og gipsplater på vegg og himling.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser i entre/gang og bod. Det er stedvis noe slitasje/slitasjemerker på parkettgulvet.
Konsekvens/tiltak: Tiltak: Fliser med bom har fare for å løsne over tid og det må da gjøres tiltak. Krav til standard vil være avgjørende for tiltak.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige trapper: 90 graders tretrapp mellom etasjene.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er slitasje (hakk) enkelte steder i trappen.
Konsekvens/tiltak: Tiltak: Krav til standard er avgjørende for eventuelle tiltak.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv: Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet er hovedsaklig flatt og har marginalt fall til sluk med totalt ca. 5mm. fra gulv ved dør til topp slukrist under badekar. Det er oppkant med list mot dørterskel som antas å ha membran for lekkasjesikring, dog er dette ikke dokumentert.
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra

topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulv i dusjnise har dårlig fall til sluk og vann blir stående på deler av gulvet etter dusjing. Hovedgulvet er relativt flatt/har kun marginalt fall.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Våtrommet fungerer iht. dagens bruk men utbedring av fallforholdet bør vurderes.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning: Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med fastvegger av glassbyggerstein og dusjdør. Boblekar. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Overflater vegger og himling: Vegger: Panelplater. Himling: Himlingspanel.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er fuktskjolder rundt himlingsventil. Dette kan skyldes fra lekkasje i 2010 fra takbeslag iht. eier. Det ble foretatt inspeksjon av kneloft over vaskerommet og det ble ikke funnet lekkasjer eller avvik der pr. i dag.
Konsekvens/tiltak: Tiltak: Himlingspanelen bør overflatebehandles/males.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Overflater Gulv: Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet er hovedsaklig flatt og det er

lokalt marginalt fall til sluk rundt sluket.
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er hovedsaklig flatt og det er lokalt fall rundt sluket med kun ca. 5mm.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Våtrommet fungerer iht. dagens bruk. Utbedring av fallforhold bør utbedres dersom våtrommet en gang skal renoveres. Det bør lages oppkant med lekkasjesikring/membran mot dør til bod.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og det antas å være smøremembran (ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon).
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke mulig å se membran i sluket på denne sluktypen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av metall. Ventilatorhette med avtrekk. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er fuktskade i parkettgulv og listverk ved kjøleskapet, antas pga. vannsøl eller kondens fra kjøleskapet.

Det er fukttskade/svelleskade i listverk på vindu, antas pga. vannsprut/vannsløp fra oppvaskkum.
Konsekvens/tiltak: Tiltak: Bør utbedres. Overflater og skadede materialer bør skiftes ut.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannrør er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørskapet har ikke drenering til sluk eller våtrom. Det mangler tettemuffer på vannrør i kjøkkenbenk.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon/avtrekksanlegg. Det er avtrekk fra kjøkken, vaskerom/wc og bad/wc. Forøvrig er det tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter spredt i boligen.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Avtrekksanlegget fungerer kun på trinn 3. Årsak er ikke kjent og må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Ventilasjonsanlegget må undersøkes nærmere og bør utbedres.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på vaskerom/wc.
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannsbereider direktekobles (ikke med stikkontakt).

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:
Ingen bemerkninger.

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger. Kommentar: Det er ikke gjort endringer på boligen etter byggeåret iht. eier.
Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Kommentar: Soverom i 1. etasje har kun ett lite høysittende vindu og vinduet tilfredstiller ikke krav til lysforhold eller til rømningsvei.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 01.05.24 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimater og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ingen bemerkninger.
Tilleggs kommentar fra selger: Mindre vannlekkasje fra utvendig kran under kjøkkenbenk. Opprettet sak hos Codan forsikring. Skade utbedret. Dette er flere år siden. Huskerbikke årstall. Vært i kontakt med PF forsikring i dag 22 mars. Det var ikke mulig å innhente rapport eller annen dokumentasjon derifra.

Innhold

Inne har boligen et lyst og tidsmessig fargevalg, og den gode takhøyden i stuen i første etasje gjør det ekstra luftig og fint. Eneboligen har en romslig stue med gode vindusflater, pent kjøkken med spiseplass og også en hyggelig loftstue. Videre har du flislagt bad med boblekar og dusj, separat vaskerom/wc, tre romslige soverom, samt innebod og utebod.

Planløsning

1. etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, vaskerom/wc, soverom, trapperom og bod.
 2. etasje: Trapperom, stue, bad/wc og 2 soverom.
- Annet: Integrert sportsbod.

Standard

Entré

Det er adkomst til boligen via overbygd inngangsparti ved carporten, slik at du enkelt kan ta deg tørrskodd til og fra bilen. Innvendig har eneboligen en innbydende entré/gang som gir et godt førsteinntrykk. Rommet har blant annet mørke fliser på gulv med varme, downlights i himling og et lyst, tidsmessig fargevalg. For øvrig har entreen en praktisk skyvedørsgarderobe med speilfront.

Kjøkken

Mellom entreen og stuen i første etasje har boligen et pent og bruksvennlig kjøkken med god skaplass. I kjøkkensonen har du god plass til langbord, og rommet har downlights i himling, parkett på gulv med varme og hvitmalte veggflater. Innredningen har profilerte trefronter, laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum av metall. Kjøkkenet har også opplegg for oppvaskmaskin, ventilator over kokesone og nisjer til hvitevarer.

Stue

Eneboligen har en romslig og tiltalende stue i første etasje, som ligger i delvis åpen løsning til kjøkkenet. I deler av rommet er det ekstra takhøyde og meget gode vindusflater – noe som gjør det svært lyst og luftig. Stuen har videre en koselig peisovn tilkoblet stålpipe, hvitmalte veggflater, parkett på gulv og stedvis downlights i himling. Fra rommet er det utgang til den store og solrike markterrassen.

Loftstue

Boligen har også en hyggelig loftstue i andre etasje, noe som gir ekstra spillerom til liten og stor. Her er det åpent med rekkverk ned til stuen under, downlights i himling og horisontale vinduer på begge sider. I rommet er det plass til sofaløsning med tilhørende tv-skjenk og sofabord.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har et pent bad/wc i andre etasje, samt separat vaskerom med wc i første etasje. Badet er utstyrt med både boblekar og dusjnise, noe som er praktisk i hverdagen og gir mulighet for velvære. Rommet er innredet med downlights i himling, fliser på gulv med varmekabler og også fliser på veggene. Ellers har badet servant, mørkt servantskap, matchende veggskap, speil med belysning, veggmontert toalett og mekanisk avtrekk.

På vaskerommet er det montert toalett, servant og speil med belysning. Rommet har videre opplegg for vaskemaskin, plass til tørketrommel, mørke fliser på gulv med varme, hvitmalte panelplater på veggene og mekanisk avtrekk.

Soverom og garderobe

Eneboligen har tre romslige og fine soverom, med to i andre etasje og ett i første. Rommene har god

plass til møblement utover dobbeltseng, og er holdt i lyse og hyggelige farger. På soverommet i første etasje er det montert skyvedørgarderobe med speilfront. Boligen har også gode lagringsmuligheter – med innvendig bod i første etasje og integrert sportsbod ved inngangspartiet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering i tilleggende carport, samt flere biloppstillingsplasser på asfaltert gårdsplass.

Radonmåling

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

kjøper.

Diverse

Det er ikke gjort endringer på boligen etter byggeåret iht. eier. Det er avvik fra opprinnelige tegninger noe det har vært fra ferdigstillelse i 2006. Det var opprinnelig tegnet inn et bad i 1. etasje. Dette ble bygget i 2. etasje og soverom ble flyttet ned. Sannsynligvis er ikke dette meldt inn fra utbygger til kommunen. Soverom i 1. etasje har kun ett lite høysittende vindu og vinduet tilfredsstillende ikke krav til lysforhold eller til rømningsvei. Soverommet er derfor ikke godkjent som soverom.

Ventilasjonen er naturlig med tilluft via vindusspalter, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom/wc. Sikringsskapet har automatsikringer. Videre har boligen en ca. 200 liters varmtvannsbereder, sentralstøvsuger, husbrannslange, utelys og utestrøm.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2001, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset

balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring. Det er gulvvarme i entré/gang, vaskerom/wc, stue, kjøkken og på bad. I tillegg har du peisovn i stue.

Energikarakter/Farge

D, Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 890 000

Kommunale avgifter

Kr 19 735

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune.

Eiendomsskatt

Kr 4 276

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 019 533

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 078 132

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Strøm, forsikring, tv/internett, mm.

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.

Boenheten

Eierbrøk

1/2

Sameiet

Sameienavn

Søster Hildas vei 14 og 16

Om sameiet

Sameiet består av to seksjoner, men det er ingen felles forretningsførsel eller økonomi i sameiet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen felles lån.

Styregodkjennelse

Det kreves ingen styregodkjennelse.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 188, bruksnummer 118, seksjonsnummer 1 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:

27.03.2006 - Dokumentnr: 176624 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig. Tilleggsdel: Grunn. Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 14.06.2017.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.06.2017.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig tilknytning via private stikkveier. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Tomta ligger innenfor hensynssone for støy i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere

radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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 odal 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.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
97 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 890 000,00))
116 390,- (Omkostninger totalt)
4 006 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 116 390

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem

årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris pålydende kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 18 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 37 600,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Gisle Spidsberg, Eiendomsmegler MNEF
gisle.spidsberg@aktiv.no, Tlf: 902 95 555

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

Salgsoppgavedato

19.06.2024

Tilstandsrapport

Enebolig i kjede
Søster Hildas vei 14, 1930 AURSKOG
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 188, bnr. 118, snr. 1



Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 29.04.2024 Rapportdato: 14.06.2024 Oppdragsnr.: 10816-24056 Referansenummer: ZM1446

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



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 10816-24056

Befaringsdato: 29.04.2024

Side: 2 av 24

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig i kjede med carport og sportsbod.

Boligen ble oppført i 2006.
Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Enebolig i kjede - Byggeår: 2006

UTVENDIG

Saltakskonstruksjon av tre. Undertak av sutakplater.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Entredør i malt formpresst utførelse med glassfelt.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
Entredør til sportsbod er i malt formpresst utførelse.

Terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering. Levegg i trekonstruksjon.

Carport i trekonstruksjon på punktfundamentering med saltak tekket med betongtakstein. 1 vegg i trekonstruksjon som er kledd med trebordkledning. Asfalttert dekke.

INNVENDIG

Gulv: Fliser, parkett og laminat.
Vegger: Panelplater og fliser.
Himling: Himlingspanel.

Sportsbod har betonggulv og gipsplater på vegg og himling.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke.
Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Trapp: 90 graders tretrapp mellom etasjene.

Innerdører: 1-speils hvitmalt dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue.
Elektrisk gulvvarme i entre/gang, vaskerom/wc, kjøkken og stue i 1. etasje.
Elektrisk gulvvarme på bad/wc i 2. etasje.

VÅTROM

Vaskerom/wc består av: Gulvmont. wc. Servant. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med fastvegger av glassbyggerstein og dusjdør. Boblekar. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilatorhette med avtrekk.
Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannrør er av plast (rør i rør).
Innvendige avløpsrør er av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon/avtrekksanlegg. Det er avtrekk fra kjøkken, vaskerom/wc og bad/wc.
Forøvrig er det tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter spredt i boligen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerom/wc.

Røykvarslere og husbrannslange.

Sentralstøvsuger.

TOMTEFORHOLD

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).
Grunnmur av isolerte elementer som er støpt med betong.
Tomten er dels flat og dels skrånende ned mot syd/vest.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	127 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	127 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

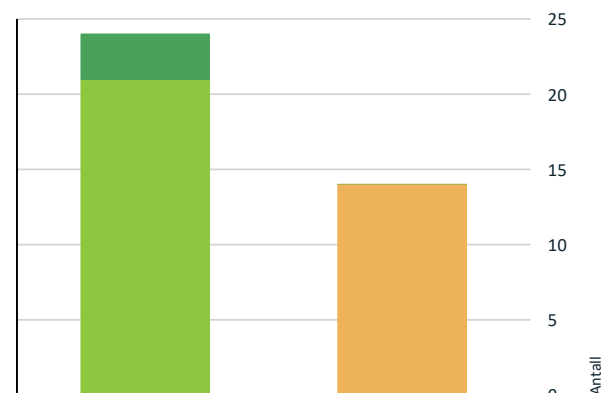
Enebolig i kjede

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke gjort endringer på boligen etter byggeåret iht. eier.
Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes for å kontrollere rommenes godkjente bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i kjede

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I KJEDE



Byggeår
2006

Anvendelse
Boligen er bebodd.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun snøfangere over inngangspartiet og fremsiden av carport og dette var iht. byggeforskriften på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Veggkonstruksjon

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

Trebordkledningen ble malt i 2024.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltakskonstruksjon av tre. Undertak av sutaksplater.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det er stedvis misfargede sutaksplater. Årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen tiltak vurderes som nødvendige pr. i dag. Loft er konstruksjon som jevnlig bør kontrolleres.



Tilstandsrapport



Carport i trekonstruksjon på punktfundamentering med saltak teknet med betongtakstein.
1 vegg i trekonstruksjon som er kledd med trebordkledning.
Asfaltert dekke.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, parkett og laminat.
Vegger: Panelplater og fliser.
Himling: Himlingspanel.

Gulv og overflater er hovedsaklig fra byggeåret.

Sportsbod har betonggulv og gipsplater på vegg og himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser i entre/gang og bod.
Det er stedvis noe slitasje/slitasjemerker på parkettgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom har fare for å løsne over tid og det må da gjøres tiltak.
Krav til standard vil være avgjørende for tiltak.

TG 1 Gulv mot grunn - gulv i 1. etasje

Gulv er av betongdekke.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.
Det ble stedvis påvist planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.

TG 1 Etasjeskille - gulv i 2. etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.
Det ble stedvis påvist planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.

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 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Avviket gjelder bare enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduene må overflatebehandles.



TG 1 Dører

Entredør i malt formpresset utførelse med glassfelt, fra 2024 iht. eier.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass, fra byggeåret.
Entredør til sportsbod er i malt formpresset utførelse, fra byggeåret.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering.
Levegg i trekonstruksjon.

TG 1 Carport

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har stålpipe tilkoblet peisovn i stue.
Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



TG 2 Innvendige trapper

90 graders tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje (hakk) enkelte steder i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard er avgjørende for eventuelle tiltak.



TG 1 Innvendige dører

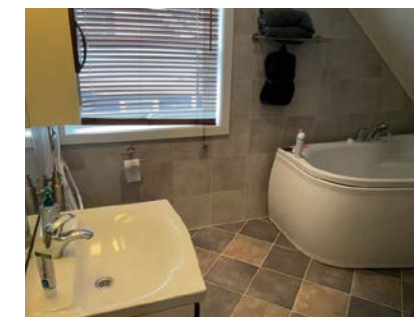
1-speils hvitmalt dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc har standard fra byggeåret.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Himlingspanel med downlights.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Gulvet er hovedsaklig flatt og har marginalt fall til sluk med totalt ca. 5mm. fra gulv ved dør til topp slukrist under badekar.
Det er oppkant med list mot dørterskel som antas å ha membran for lekkasjesikring, dog er dette ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

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

Gulv i dusjnise har dårlig fall til sluk og vann blir stående på deler av gulvet etter dusjing.

Hovedgulvet er relativt flatt/har kun marginalt fall.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Våtrommet fungerer iht. dagens bruk men utbedring av fallforholdet bør vurderes.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og det er underliggende banemembran (ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon).



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med fastvegger av glassbyggerstein og dusjdør. Boblekar. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via himlingsventil.

2. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra stue mot dusjnise bad. Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



1. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Vaskerom/wc har standard fra byggeåret. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Panelplater.
Himling: Himlingspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskjolder rundt himlingsventil. Dette kan skyldes fra lekkasje i 2010 fra takbeslag iht. eier. Det ble foretatt inspeksjon av kneloft over vaskerommet og det ble ikke funnet lekkasjer eller avvik der pr. i dag.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Himlingspanelen bør overflatebehandles/males.



1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Gulvet er hovedsaklig flatt og det er lokalt marginalt fall til sluk rundt sluket.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er hovedsaklig flatt og det er lokalt fall rundt sluket med kun ca. 5mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer iht. dagens bruk.

Utbedring av fallforhold bør utbedres dersom våtrommet en gang skal renoveres.

Det bør lages oppkant med lekkasjesikring/membran mot dør til bod.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og det antas å være smøremembran (ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke mulig å se membran i sluket på denne sluktypen.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom/wc består av: Gulvmont. wc. Servant. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via himlingsventil.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

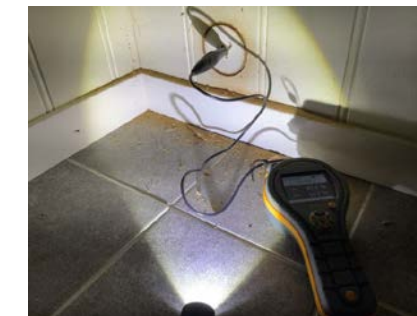
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra bod mot vaskerom.

Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilatorhette med avtrekk.

Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskade i parkettgulv og listverk ved kjøleskapet, antas pga. vannsøl eller kondens fra kjøleskapet.

Det er fuktskade/svelleskade i listverk på vindu, antas pga. vannsprut/vannsøl fra oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres. Overflater og skadede materialer bør skiftes ut.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Rørskapet har ikke drenering til sluk eller våtrom.
Det mangler tettemuffer på vannrør i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av plast. Fra byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon/avtrekksanlegg. Det er avtrekk fra kjøkken, vaskerom/wc og bad/wc. Forøvrig er det tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter spredt i boligen.

Det ble avholdt reparasjon og service på avtrekksanlegget i 2024.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på vaskerom/wc.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Iht. dagens forskrift skal varmtvannsbereder direktekobles (ikke med stikkontakt).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Samsvarserklæring på nynninstallasjonen datert 24.10.2006 er fremvist.

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.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

Tilstandsrapport

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og husbrannslange.

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

TOMTEFORHOLD

TG 1 Drenering

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder. Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av isolerte elementer som er støpt med betong.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er dels flat og dels skrånende ned mot syd/vest.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
127 m²/122 m²

Enebolig i kjede: Entré, Vaskerom, 2 Bod, 3 Soverom, Kjøkken, 2 Stuer, 2 Trapperom, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Flatbyveien 70 ,1930 AURSKOG 116 m² 2013 3 sov	27-09-2022	3 700 000	3 710 000	0	3 710 000	31 983
2 Søster Hildas vei 6 ,1930 AURSKOG 127 m² 2006 3 sov	13-11-2022	4 090 000	4 050 000	0	4 050 000	31 890
3 Låveveien 29B ,1930 AURSKOG 133 m² 2001 3 sov	20-08-2023	4 300 000	4 050 000	0	4 050 000	30 451
4 Søster Hildas vei 18 ,1930 AURSKOG 120 m² 2006 3 sov	11-05-2021	3 300 000	3 600 000	0	3 600 000	30 000
5 Søster Hildas vei 4 ,1930 AURSKOG 127 m² 2006 3 sov	16-02-2023	3 890 000	3 800 000	0	3 800 000	29 921
6 Søster Hildas vei 8 ,1930 AURSKOG 120 m² 2006 3 sov	02-06-2021	3 490 000	3 500 000	0	3 500 000	29 167
7 Harald Posts vei 19 ,1930 AURSKOG 121 m² 2008 3 sov	01-02-2024	3 450 000	3 450 000	0	3 450 000	28 512
8 Harald Posts vei 23 ,1930 AURSKOG 131 m² 2009 3 sov	25-04-2024	3 750 000	3 700 000	0	3 700 000	28 244

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	18 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	4 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig i kjede

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig i kjede	Kr.	3 300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 300 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

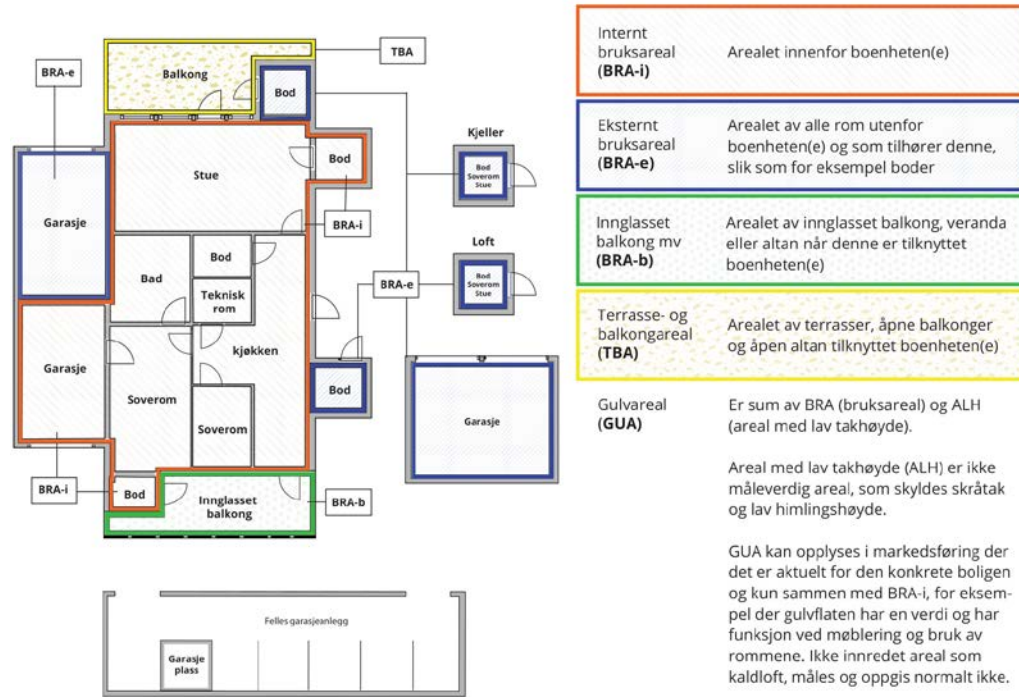
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjelekk er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig i kjede

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	76			76	41		76
1. etasje (sportsbod)		5		5			5
2. etasje	46			46		11	57
Loft							
SUM	122	5			41	11	138
SUM BRA	127						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Vaskerom/wc, Bod, Soverom, Kjøkken, Stue, Trapperom		
1. etasje (sportsbod)		Sportsbod	
2. etasje	Trapperom, Stue, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2		
Loft			

Kommentar

Kaldloft/kryploft har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige og loft har ikke måleverdig bruksareal.

TBA areal er terrasse med ca. 37m² og takoverbygd inngangsparti med platting på ca. 4m².

Carport er ikke måleverdig areal og har dermed ikke bruksareal. Parkeringsarealet i carport er ca. 12m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke gjort endringer på boligen etter byggeåret iht. eier.

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes for å kontrollere rommenes godkjente bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Reparasjon og service av avtrekksanlegget - utført av Aurskog Ventilasjon og Blikk AS i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Soverom i 1. etasje har kun ett lite høysittende vindu og vinduet tilfredsstillende ikke krav til lysforhold eller til rømningsvei.

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 i kjede	118	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Vegard Tunheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	188	118		1	1005.6 m ²	Matrikkelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

Adresse

Søster Hildas vei 14

Hjemmelshaver

Vegard Tunheim.

Kommentar

Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med 2 boligseksjoner.

Eierandel

1 / 2

Forretningsfører

Det er ingen felles økonomi i sameiet iht. eier.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Flatbyjordet ca. 3 km. utenfor Aursmoen/handelssentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er barnehage i umiddelbar nærhet.

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn. Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark. Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning via private stikkveier. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen og hekk. Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 590 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier	29.04.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	16.04.2024	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	29.04.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZM1446>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105240019	
Selger 1 navn	
Vegard Tunheim	
Gateadresse	
Poststed	Postnr
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	8589908

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Document reference: 1105240019

Document reference: 1105240019

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

Tilleggs kommentar

Mindre vannlekkasje fra utvendig kran under kjøkkenbenk. Opprettet sak hos Codan forsikring. Skade utbedret. Dette er flere år siden. Husker ikke årstall. Vært i kontakt med PF forsikring i dag 22 mars. Det var ikke mulig å innhente rapport eller annen dokumentasjon derifra.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1105240019

Document reference: 1105240019

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegard Tunheim	e43cbfdddec3a1ab7657a56 a1cae95e8bc1ec064	22.03.2024 09:44:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1105240019

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





Bakke As
Finstadhagan næringspark
1930 AURSKOG

Saksbehandler: Marianne Bekkerhus Vår dato: 14.06.2017 Deres dato: Vår ref: 17/01071-8 Deres ref:

188/118 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 19.12.2005.
Midlertidig brukstillatelse er gitt 07.11.2006.

Søknad om ferdigattest med endring av ansvarlig søker er mottatt 06.03.2017.
Foreløpig svarbrev datert 31.03.2017.
Søknad komplett 13.06.2017.

Gjelder: 2-mannsbolig
Gnr/bnr: 188/118 seksjon 1, Søster Hildas vei 14, 1930 Aurskog
Gnr/bnr: 188/118 seksjon 2, Søster Hildas vei 16, 1930 Aurskog
Plangrunnlag: Reguleringsplan-Flateby

Ansvarlig søker: Bakke As
Tiltakshaver: Bakke As

Søknad om ferdigattest er mottatt 06.03.17. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen
for Aurskog-Høland kommune
Forvaltning

Kjetil Hauger
leder

Marianne Bekkerhus
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift

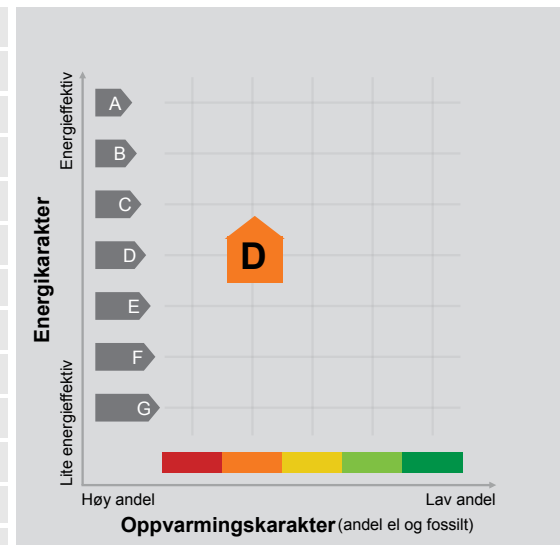
Vedlegg:
Klageskriv

Adresse	E-post	Telefon	Telefaks	Internett	Foretaksregisteret
Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	postmottak@ahk.no	63 85 25 00	63 85 25 12	www.ahk.no	948 164 256



ENERGIATTEST

Adresse	Søster Hildas vei 14
Postnummer	1930
Sted	AURSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	188
Bruksnummer	118
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23187140
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	7ef38009-1326-450a-8e5a-f2f80289b8f5
Dato	22.03.2024



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.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren 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.

Søster Hildas vei 14

Nabolaget Bokstad - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Toverudovergangen Linje 470, 470E	2 min	0.2 km
Blaker stasjon Linje R14	16 min	15.6 km
Oslo Gardermoen	50 min	

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 664 elever, 40 klasser	4 min	3.4 km
Haneborg skole (1-7 kl.) 91 elever, 7 klasser	5 min	4.1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	7 min	7.4 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	9 min	8.5 km

«Landlige omgivelser, ikke håpløst langt fra Oslo. God og frisk luft, kort vei til turterreng, kort vei til buss som godt kunne gått oftere og fremfor alt senere på kvelden»



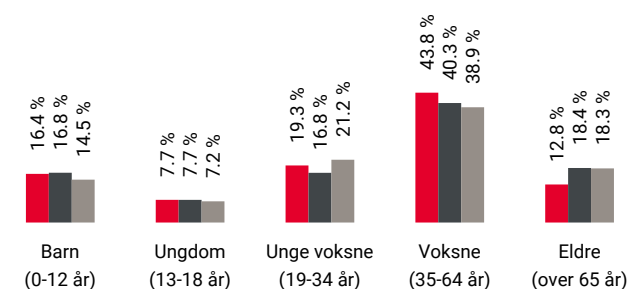
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bokstad	813	353
Aursmoen	3 766	1 679
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Flatbyjordet barnehage (1-5 år) 63 barn	1 min	0.1 km
Ole Brumm barnehage Aurskog (1-5 år) 54 barn	16 min	1.2 km
Trampen barnehage (0-5 år) 29 barn	23 min	1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Aurskog	4 min
Kiwi Aurskog	4 min

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

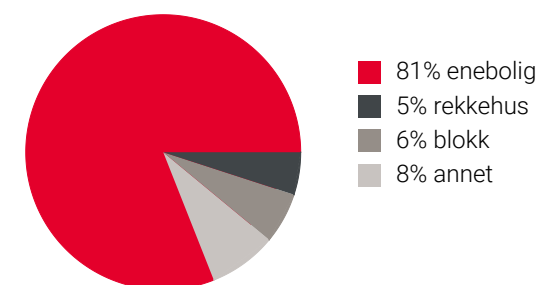
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100

Sport

Haugerudfeltet - ballflate (MKN) Ballspill	4 min	2.7 km
Romerike Golfklubb 18-hull	4 min	3.7 km
Aura trening og helse	3 min	

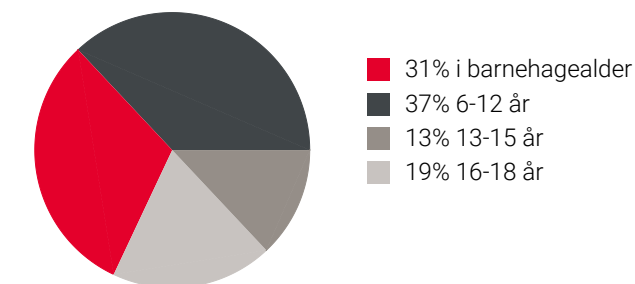
Boligmasse



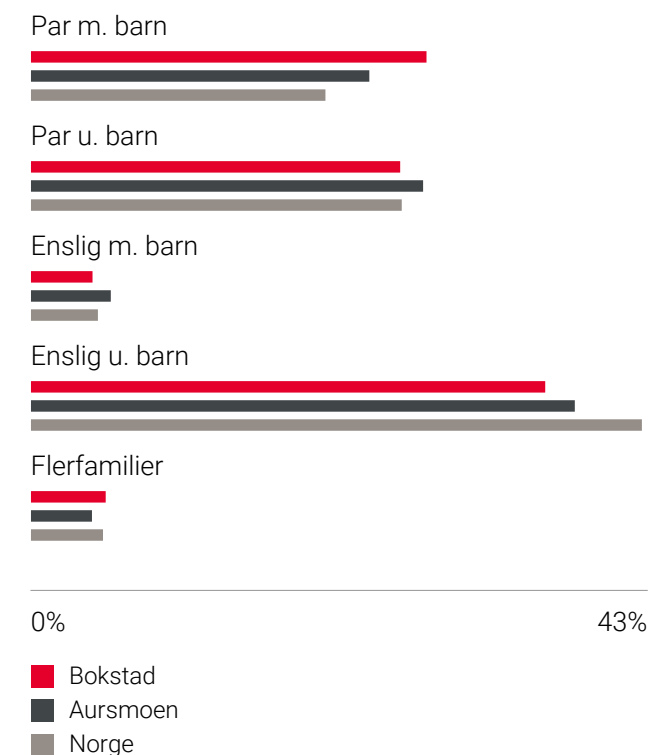
Varer/Tjenester

Aurskog Senter	5 min
Aurskog apotek	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

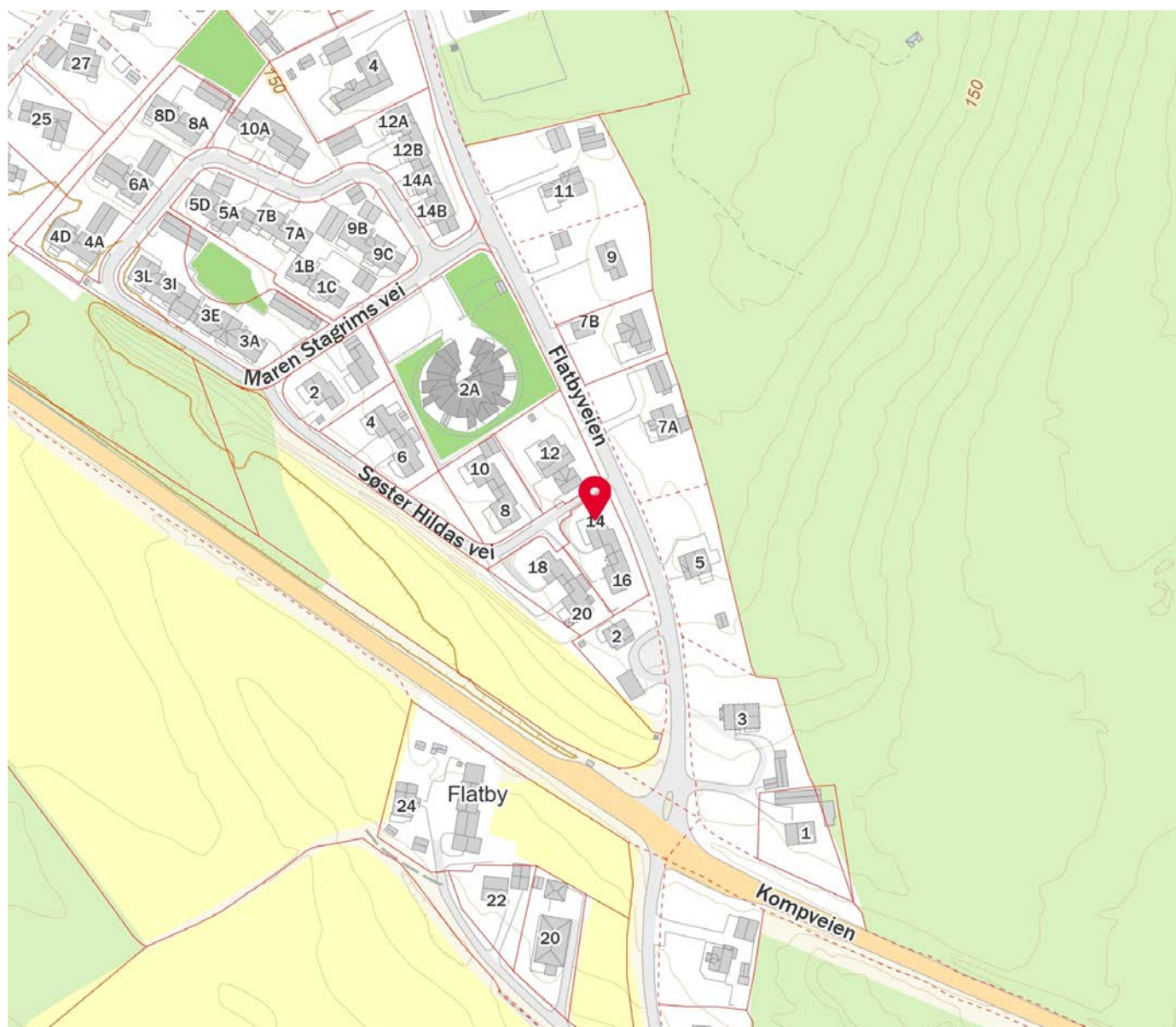


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Aurskog kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Aurskog kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Aurskog kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Aurskog

SPAREBANK



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

Hos Ola, Therese, Kristine, Eva, Trine, Per Kristian og Ketil får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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-antennene 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Søster Hildas vei 14
1930 AURSKOGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Gisle Spidsberg

Oppdragsnummer: 1105240019

Telefon: 902 95 555
E-post: gisle.spidsberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 19.06.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon