

aktiv.

Hedumveien 87, 1930 AURSKOG

Pen og innholdsrik enebolig i landlige omgivelser m/innredet leilighet. Solrik tomt på 1,35 mål, stor garasje og usjenert!



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

Mobil 922 61 669
E-post elene.moseby@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 090 000,-
Omkostn.: Kr 103 600,-
Total ink omk.: Kr 4 193 600,-
Selger: Joackim Harethon

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 275/352 kvm
Tomtstr.: 1348.2 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 172, bnr. 21
Oppdragsnr.: 1105250010

Bo landlig og usjenert!

I landlige og naturskjønne omgivelser på Lierfoss, selges det en pen og innholdsrik enebolig på tre plan. Loftsetasjen er innredet til en romslig leilighet (ikke godkjent). Eiendommen har en stor tomt på ca. 1,35 mål med gode solforhold hele dagen, og tomten er omkranset av store jorder som gir fint privatliv og lite innsyn. Det er parkering i garasje på 77 kvm og på gruset gårds plass.

Boligen fra 1947 fremstår som godt og jevnlig vedlikeholdt, hvor noe oppussing kan påregnes. Hovedboligen har stor stue som er oppusset i 2022, romslig kjøkken med ildsted, pen spisestue og også kjellerstue. Ellers har hovedboligen delikat bad som er oppusset i 2017, vaskerom/bad og tre store soverom. Leiligheten har velholdt kjøkken, stue, bad og soverom.

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



Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Plantegning	26
Om eiendommen	29
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	80
Nabolagsprofil	86
Våre samarbeidspartnere	88
Forbrukerinformasjon	96
Budskjema	97



Er du på utkikk etter en landlig enebolig i naturskjønne omgivelser - så kan Hedumveien 87 være muligheten du har ventet på.

Velkommen til visning!



Kort fortalt

- Pen, innholdsrik enebolig fra 1947.
- Innredet leilighet med egen inngang.
- Landlig og naturskjønt område.
- Gangavstand til bl.a. barneskole.

- Stor garasje med hundegård.
- Solrik tomt på omtrent 1,35 mål.
- Tomt er omkranset av store jorder.
- Romslig kjøkken med peisinnsetts.
- Stor stue som er oppusset i 2022.

- Pen spisestue, samt kjellerstue.
- Delikat bad, er oppusset i 2017.
- Stort vaskerom/bad i kjelleretasjen.
- Tre store soverom til hovedboligen.

- Leiligheten har bl.a. bad og kjøkken.
- Gode lagringsmuligheter i kjelleren.
- Sørvegg i 1. etasje oppusset i 2020.
- Elanlegget ble oppgradert i 2011.
- Boligen er sist malt utvendig i 2022.

Velkommen inn!

Boligen har to boenheter - med separate innganger.
Loftet er innredet til en romslig leilighet, men denne er ikke godkjent for utleie.

Inngangspartiet til hovedboligen er via den store terrassen på ca. 50 kvm som går over front- og stuesiden av boligen.

Entréen er lys og romslig - med god plass til oppbevaringsmøblement.





Stuen i hovedboligen er av god størrelse og har plass til flere sittegrupper



Her kan du nyte gode måltider tett på naturen.



Store vindusflater bidrar til rikelig med naturlig dagslys, og ivaretar også den fine utsikten.





Kjøkkenet i første etasje er romslig og har egen spise plass. En sjarmerende peisinnsats og varmepumpe sørger for jevn, behagelig temperatur året rundt. Tilliggende kjøkkenet er også en stor spisestue med god plass til langbord.





Badet er moderne og tidsriktig. Her finnes vegghengt toalett, dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassdører, samt innredning med heldekkende dobbel servant over skuffeløsning og speilskap over med belysning. I tillegg finnes matchende høyskap.



Hovedboligen har tre store og fine soverom.



Leiligheten har egen inngang og består av vindfang, trapperom, kjøkken, spisestue/stue, bad og soverom. Det gjøres oppmerksom på at leiligheten ikke er godkjent for utleie.





I kjelleretasjen ligger en hyggelig og romslig kjellerstue.
Kjellerstuen er ikke godkjent for varig opphold ifht. dagens krav.

Vaskerommet ligger i kjelleretasjen og har i tillegg til opplegg for vaskesøyle, skyllekum og i hjørnet er det dusjkabinett.





Vakker kveldsstemning i Hedumveien 87.





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

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

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

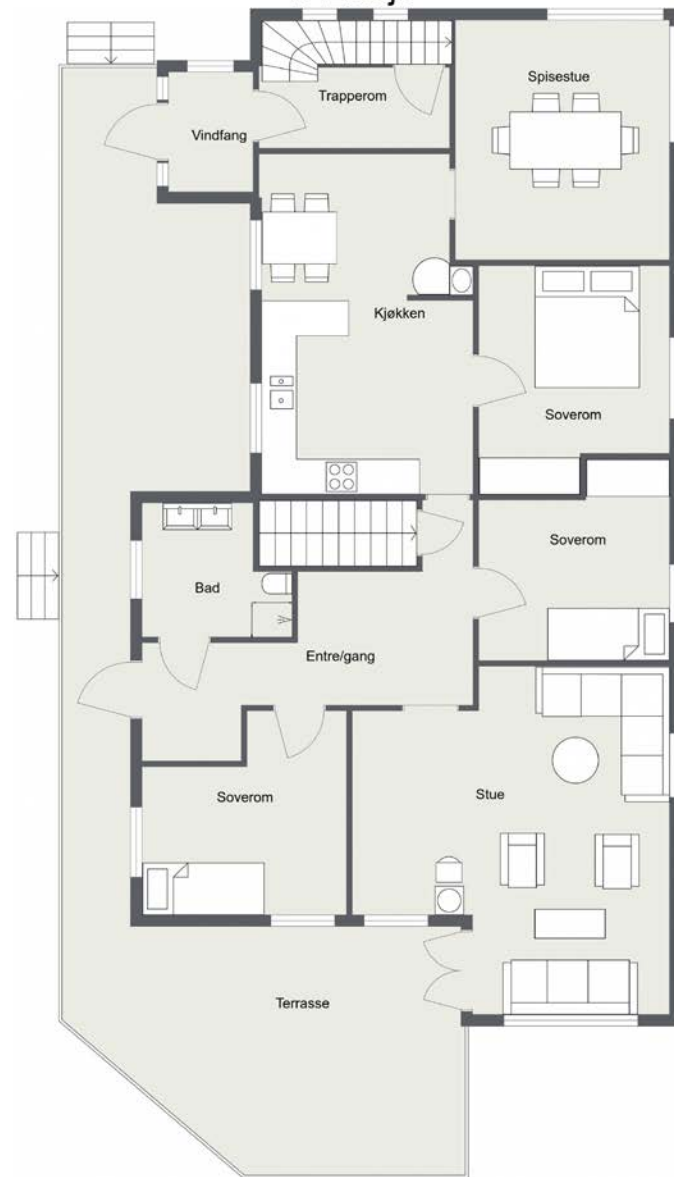
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Plantegning

1. etasje

Hedumvegen 87, Aurskog
1. Etasje

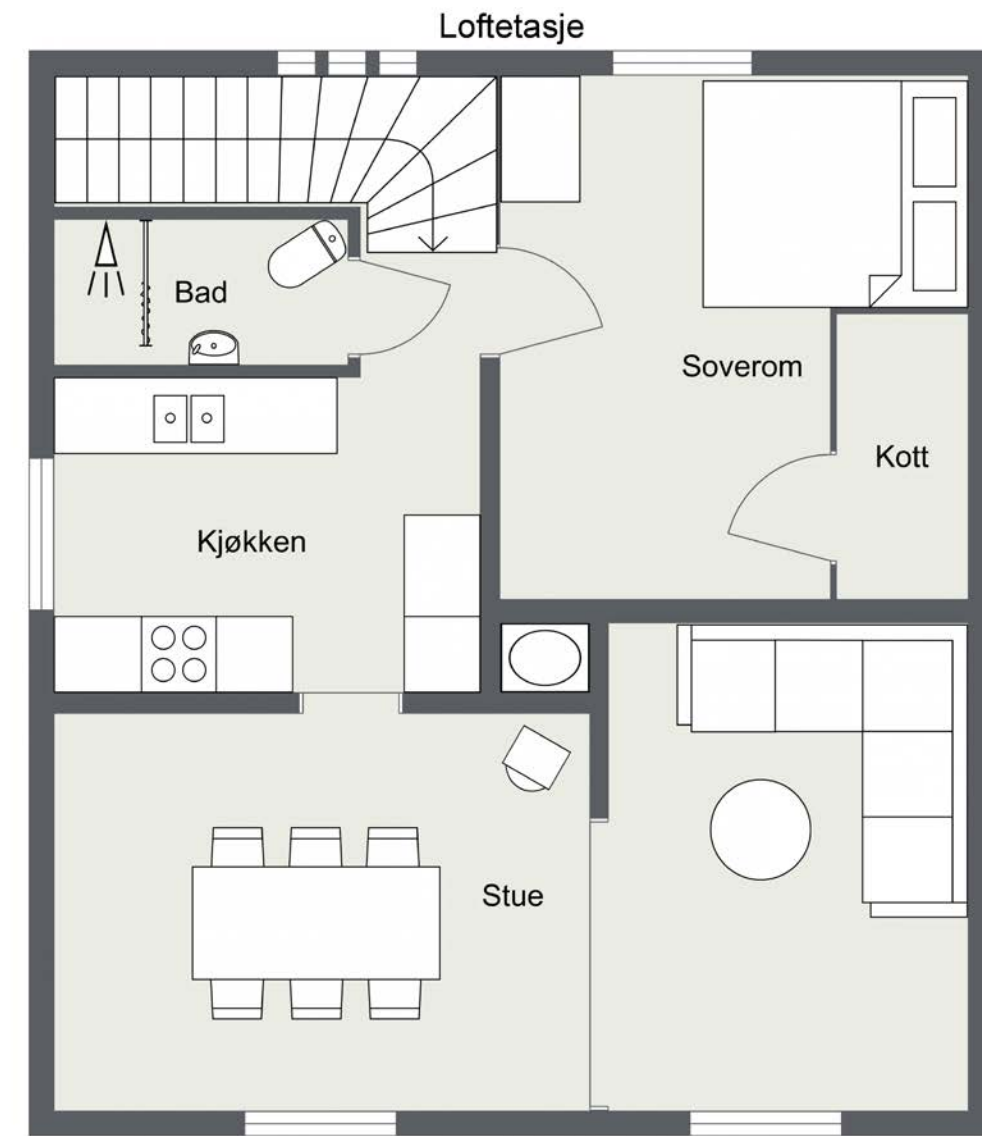


Planskissen er ikke målbar. Eventuelt møbler og innredning er kun en illustrasjon av boligens muligheter.

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

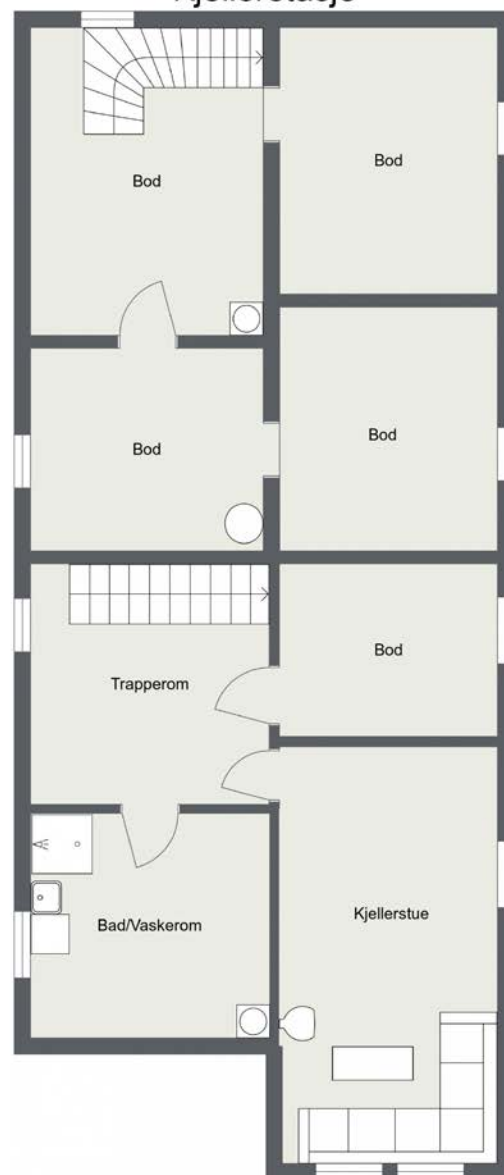
2. etasje

Hedumvegen 87, Aurskog



Planskissen er ikke målbar. Eventuelt møbler og innredning er kun en illustrasjon av boligens muligheter.

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

Hedumvegen 87, Aurskog
Kjelleretasje

Planskissen er ikke målbar. Eventuelt møbler og innredning er kun en illustrasjon av boligens muligheter.

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

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 275 m²
BRA - e: 77 m²
BRA totalt: 352 m²
TBA: 50 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 55 28 m² Hoveddel: Trapperom, kjellerstue, vaskerom, bod. Leilighet: 4 boder.

1. etasje

BRA-i: 128 13 m² Hoveddel: Entré/gang, kjøkken, stue, spisestue, bad, 3 soverom. Vindfang, trapperom.

2. etasje

BRA-i: 51 m² Leilighet: Trapperom, kjøkken, stue, bad, soverom.

TBA fordelt på etasje:

1. etasje

50 m² Terrasse/balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 77 m² Garasje, 2 boder.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig: I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m under skråtak, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.

I kjelleretasje leilighet er to boder ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.

Terrasser på ca. 50 m² er definert som Åpent areal (TBA).

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende fra ca. 2,18 m til ca. 2,46 m. Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 2,25 m til knevegger på ca. 1,10 m. Målt takhøyde kjelleretasje: Varierende fra ca. 1,98 m til ca. 1,85 m.

Arealmåling kan være unøyaktig, da vegger har varierende tykkelse. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Garasje: Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1348.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i landlige og naturskjønne omgivelser på Lierfoss, og har en stor tomt på ca. 1,35 mål med gode solforhold hele dagen. Tomten er omkranset av store jorder som gir fint privatliv, samtidig som det er gangavstand til den lokale barneskolen. På tomten har du en stor hage med plen, trær og hagelampe. Det er adkomst via gruset

innkjørsel til gruset gårdsplass og vegg-i-vegg med garasjen er det hundegård.

Fra stuen er det utgang til en sørvendt terrasse på ca. 50 kvm, som strekker seg rundt hjørnet mot inngangspartiene i vest. Her kan du nyte gode solforhold i fredelige omgivelser, og deler av terrassen er overbygd ved stuen. Uteplassen har også utelys og strømstikk.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og landlig boligområde på Lierfoss i Aurskog-Høland kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Området har kort vei til lekeplass, fotballbane, lysløype, skiløyper, alpinanlegg, idrettshall, tennisanlegg, svømmehall og treningssenter m.m.

Røytjern tilbyr både badestrand, badebrygge og fiskebrygge. I tillegg byr Mangenskogen på flotte innsjøer og idylliske friluftsområder. På Aurskog finner du golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder. Aurskog/Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag og tilbyr fotball, håndball, ski, svømming, sykkel og fjellsport.

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

servicetilbud.

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

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi, Coop Extra og Rema på både Aurskog og Bjørkelangen.

Ønsker du ytterligere servicetilbud er Amfi Bjørkelangen torg et moderne kjøpesenter og spennende motehus som byr på unike forretninger og konsepter i en hyggelig atmosfære. I tillegg finner du også bibliotek i bygget. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Lierfoss som ligger ca. 15 min gange fra boligen. Med bil fra Lierfoss tar det ca. 10 min til Bjørkelangen, 10 min til Aursmoen, 25 min til Fetsund, 30 min til Lillestrøm og 50 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen har gangavstand til Haneborg barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det kort

vei til Aursmoen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Lierfoss som ligger ca. 15 min gange fra boligen.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Grunnmur av betong.
Takkonstruksjon/taktekking: Flere saltak-konstruksjoner med arker og kaldt møneloft.
Taktekking av betongtakstein.
Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med stående panel.
Etasjeskiller: Bjelkelag av tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskrivelse: Vannet til servanten på badet har fryst ved en anledning når det var -26 og nordatrekk.
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Total renovering av bad. Arbeid utført av Strømmen Keramiske Håndverk AS.
 - 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: Ja, ved renovering.
 - 2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Ja. Beskrivelse: I sluk i kjeller ved tørr vannlås. merker ingenting ved vanlig bruk av vaskerom.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Se FDV-Dokumentasjon (kan hentes hos firma). Arbeid utført av Strømmen Keramiske Håndverk AS.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Vanlig saltutslag på vegg i kjeller i gamle delen. fikk vann i kjeller høsten 2024 ved flom samtidig med arbeid ved vei renner. kjeller er tørket og restaurert.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Fukt i tak på garasje.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Har sett mus i garasje men ikke hovedhus.

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)? Ja. Beskrivelse: Skiftet vinduer stue og kontor samt kledning på sørvegg(Fag lært snekker har gjort det på dugnad).

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Beskrivelse: Hybel.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei.

Innhold

I landlige og naturskjønne omgivelser på Lierfoss, selges det en pen og innholdsrik enebolig på tre plan. Loftsetasjen er innredet til en romslig leilighet (ikke godkjent). Eiendommen har en stor tomt på

ca. 1,35 mål med gode solforhold hele dagen, og tomten er omkranset av store jorder som gir fint privatliv og lite innsyn. Det er parkering i garasje på 77 kvm og på gruset gårdsplass.

Boligen fra 1947 fremstår som godt og jevnlig vedlikeholdt, hvor noe oppussing kan påregnes. Hovedboligen har stor stue som er oppusset i 2022, romslig kjøkken med ildsted, pen spisestue og også kjellerstue. Ellers har hovedboligen delikat bad som er oppusset i 2017, vaskerom/bad og tre store soverom. Leiligheten har velholdt kjøkken, stue, bad og soverom.

Kort fortalt

- Pen, innholdsrik enebolig fra 1947.
- Innredet leilighet med egen inngang.
- Landlig og naturskjønt område.
- Gangavstand til bl.a. barneskole.
- Stor garasje med hundegård.
- Solrik tomt på omtrent 1,35 mål.
- Tomt er omkranset av store jorder.
- Romslig kjøkken med peisinnsett.
- Stor stue som er oppusset i 2022.
- Pen spisestue, samt kjellerstue.
- Delikat bad, er oppusset i 2017.
- Stort vaskerom/bad i kjelleretasjen.
- Tre store soverom til hovedboligen.
- Leiligheten har bl.a. bad og kjøkken.
- Gode lagringsmuligheter i kjelleren.
- Sørvegg i 1. etasje oppusset i 2020.
- Elanlegget ble oppgradert i 2011.
- Boligen er sist malt utvendig i 2022.

Planløsning

1. etasje hoveddel: Entré/gang, kjøkken, spisestue, stue, bad, 3 soverom,
Kjelleretasje hoveddel: Trapperom, kjellerstue,

vaskerom, bod.

1. etasje leilighet: Vindfang, trapperom
Loftsetasje leilighet: Trapperom, kjøkken, stue, bad, soverom.
Kjeller - leilighet: 4 boder.

Entré

Det er separat adkomst til hovedboligen og leiligheten, noe som er svært praktisk hvis det blir aktuelt med utleie. Entreen til hovedboligen ligger i første etasje, og har en tidmessig gråfarge på veggene – noe som harmonerer godt med øvrige rom. I entreen er det også naturlig plass til knagger på veggen, og ved den hvite ytterdøren har du frostet glassfelt.

Kjøkken

Hovedboligen har et romslig og velutstyrt kjøkken i første etasje. Rommet har egen spiseplass med en sjarmerende peisinnsett, og på motsatt vegg er det montert luft-til-luft varmepumpe. Innredningen har profilerte, trehvite fronter, laminert benkeplater og halvannen kum av metall. Over benkeplatene er det hvite fliser med koselig motiv, og over kokesone har du kullfilterventilator. Kjøkkenet har videre opplegg for oppvaskmaskin og nisjer til hvitevarer.

Stue

Hovedrommet i første etasje er en stor og tiltalende stue som ble pusset opp i 2022. Rommet har gode vindusflater med fin utsikt til det landlige nærområdet, og vinduene supplerer rikelig med naturlig lys. I tillegg har du downlights i den hvite himlingen som gjør det lyst og fint. På veggene er det beiset trepanel som står godt til laminatgulvet og himlingen. Stuen har også moderne peisovn fra 2022, samt tofløyet terrassedør til solrik uteplass.

Spisestue

Ved kjøkkenet har du en lys og pen spisestue med god plass til langbord i hyggelige omgivelser. Her kan du nyte fin utsikt til måltidet via gode vindusflater i det ene hjørnet, og veggene er malt i en lys og tidmessig farge.

Kjellerstue

I kjelleretasjen har du en hyggelig kjellerstue av god størrelse, noe som gir ekstra spillerom til liten og stor. Sentralt i rommet er det en hyggelig peisovn for varme og hygge, og i veggene er det kjellervinduer i to retninger. Ellers har kjellerstuen gråmalte veggflater og pent gulv.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har et delikat bad i første etasje, samt et stort vaskerom/bad i kjelleren. Badet er pusset opp i 2017, og har grå fliser på gulv/vegger og downlights i hvit himling. Innredningen består av dobbel servant, trehvit skuffeseksjon, matchende høyskap og speilskap med lys. I rommet er det også veggmontert toalett, dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassvegger, gulvvarme og mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Vaskerommet ligger i kjelleretasjen, og i det ene hjørnet er det montert dusjkabinett. Rommet har utslagsvask av metall, og ved denne er det god plass til både vaskemaskin og tørketrommel. I rommet er det også mørke fliser på gulv og pussede murvegger.

Soverom og garderobe

Hovedboligen har tre store og fine soverom som alle ligger i første etasje. På to av rommene er det nisjer med garderobeløsning, og alle er holdt i tidmessige

og behagelige farger. Soverommene har også gode vindusflater med landlig utsikt, samt god plass til møblement utover seng. Videre har boligen gode lagringsmuligheter, med tre boder i kjelleren og stor garasje på 77 kvm.

Leilighet

Loftsetasjen er innredet til en romslig leilighet (ikke godkjent), noe som kan gi gode leieinntekter. Leiligheten har adkomst via vindfang og trapperom i første etasje, og i loftsetasjen har du stue, kjøkken, bad, soverom og trapperom. Stuen i leiligheten er lys og fin, og har god plass til sofaløsning og spisebord. I rommet er det montert en sjarmerende peisovn, og i gavlveggen har du to vinduer som gir bra med lys.

Mellom stuen og trapperommet har leiligheten et velholdt og bruksvennlig kjøkken. Innredningen har hvite, glatte fronter, vitrineskap, benkeplate i heltre og dobbel kum av porselen. Over deler av benken er det sorte flisplater som backsplash. Kjøkkenet har også nisjer til komfyr og kjøleskap, og over kokesone er det kullfilterventilator.

Badet i leiligheten har dusj på vegg med forheng, samt brunt belegg på gulvet og hvit våtromstapet på veggene. Rommet er videre utstyrt med servant på hvitt servantskap, hylle på vegg, toalett og panelovn.

Leiligheten har et romslig soverom hvor det er god plass til dobbeltseng. I hjørnet er det plassbygd garderobeskap med forheng, og rommet har vindu av god størrelse som gjør det lett å holde det sval. Til leiligheten medfølger det også to lagringsboder i kjelleretasjen.

Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik: Utvendig > Utvendige trapper: Tretrapper til terrasse. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Innvendig > Innvendige trapper: Leilighet har tett svingt tretrapp med belegg til loftetasjen og enkel tretrapp til kjelleretasje. Hoveddel har tett rett tretrapp med belegg til kjelleretasje. Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) og er vurdert etter dagens krav. Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløp. Trapp til loftetasje leilighet har knirk og svikt i enkelte trinn. Trapp til kjelleretasje hoveddel mangler rekkverk og har liten frihøyde.

Våtrom > Loftetasje leilighet > Bad > Overflater vegger og himling: Våtromstapet e.l. på vegger malte plater i himling. Vurdering av avvik: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Overflaten har omfattende skader.

Våtrom > Loftetasje leilighet > Bad > Overflater Gulv: Belegg på gulv. Det er målt ca. 1:100 fall lokalt rundt sluk, øvrig gulv tilnærmet flatt. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. I tillegg oppkant ved dør på ca. 40 mm. Varmekilde er panelovn. Vurdering av avvik: Det er registrert knirk i gulvet.

Det er avvik: Eldre belegg som stedvis har sluppet fra underlaget.

Våtrom > Loftetasje leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk med klemt belegg. Tettesjikt/membran består av vinylbelegg på gulv, våtromstapet e.l. på vegger og malte plater i himling. Himling med skråtak er våtsone og skal være vanntett.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone. Eldre og synlige utettheter på vegger og himling i våtsone.

Våtrom > Loftetasje leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, frittstående toalett og dusjgarnityr på vegg med forheng. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. Servantskap har fuktskader, dusjløsning er ikke tilfredsstillende.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige til piper. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er avvik: Takstige til opprinnelig bygning er rusten.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med stående panel. Vindskier av tre med beslag. Besiktiget fra tak og bakkenivå i 2023. Eier opplyser at sørvegg 1.etasje er renovert med isolering, ny panel, det er også skiftet ut et vindu her og to på østvegg. Kledning ble sist malt i 2022. Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket

trevirke/trepaneler. Eldre panel er stedvis oppsprukket og har råtetendenser.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Opprinnelig boligdel har saltak med ark i trekonstruksjoner med kaldt møneloft, innvendig tilgang fra trapperom i leilighet. Møneloft er isolert med sagflis og Glavamatter, spor etter mus, lite ventilert. Besiktiget fra luke. Tilbygg del har saltak i trekonstruksjoner med kaldt møneloft, utvendig tilgang. Møneloft er isolert med sydde Glavamatter, ventilert ved takfot. Besiktiget fra luke.

Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er avvik: Sagflis har begrenset isoleringsevne. Spor av mus registrert, ukjent omfang.

Utvendig > Vinduer: Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil, koblede vinduer og vinduer med enkelt glass. Alder på glass er datert: 1972, 88, 93 og udaterte. Nyere vinduer fra 2020 i stue og sov/kontor og pvc vindu på bad. 3-lags isolerglass fra 1981/82 på kjøkken hoveddel. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Eldre vinduer med slitasje, det er ikke registrert punktert glass, men dette kan ikke utelukkes ved eldre vinduer.

Utvendig > Dører: Ytterdør til entre hoveddel og vindfang leilighet. Dobbelt hev og senk terrassedør fra stue. Vurdering av avvik: Det er avvik: Eldre terrassedør har slitasje.

Utvendig > Andre utvendige forhold: Markiser på flere vinduer. Vurdering av avvik: Det er avvik: Enkelte markiser

har skader i duk.

Innvendig > Overflater: Leilighet. Gulv er i hovedsak av: Laminat. Vegger er i hovedsak av: Panelplater, tapetserte og malte plater. Himlinger er i hovedsak av: Malte plater med synlige bjelker. Kjeller er vurdert under «Rom under terreng». Vurdering av avvik: Det er avvik: Slitasje og enkelte mindre skader på eldre overflater.

Innvendig > Innvendige dører: Tredører med speil, finerdører og formpressede dører. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere eldre dører i leilighet har slitasje.

Våtrom > Kjelleretasje hoveddel > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Pussede murvegger og trepanel i himling. Vurdering av avvik: Det er avvik: Løs puss enkelte steder i nedkant på vegg.

Våtrom > Kjelleretasje hoveddel > Vaskerom > Ventilasjon: Det er naturlig ventilering med ventil i vegg. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig avtrekk. Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Våtrom > Loftetasje leilighet > Bad > Ventilasjon: Det er naturlig ventilering med klaffeventil. Tilluft under dør. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Kjøkken > 1.Etasje hoveddel > Kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Leilighet har synlige vannrør av kobber. Hoveddel har synlige vannrør av kobber, rør-i-rør system fra renovert bad med fordelerskap i trappegang til kjeller. Felles stoppekran i kjeller til leilighet.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Hoveddel har ikke egen stoppekran. anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Stakeluger i kjeller. Vakumventil for avløp er plassert i trappekott til leilighet og i entre hoveddel.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Innvendig lufterventil er en sekundær løsning, lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i trekonstruksjoner i hele fronten og sørsiden av bygning.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er lavere enn dagens krav på 1 m.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Bjelkelag av tre. Ved stikkprøve-målinger ble det registrert noe skjevheter på gulv i loftetasje, ca. 15 mm over hele stue. Målinger er utført som stikkprøvekontroll og

alle rom/gulv er ikke målt.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

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

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

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Leilighet: Uinnredet grovkjeller bestående av boder, gulv og vegger av murkonstruksjoner, stubbloft tre-himling. Eier opplyser at kjelleretasje fikk vann inntrengning fra terreng i forbindelse med veirene arbeid på offentlig vei høsten 2024. Kjeller er under renovering og uttørking i regi av forsikringsselskap.

Fuktmålinger i trevirke viste det ca.15 %, som er normalt. Besiktiget og vurdert på befaring i 2025. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er saltutslag på vegger og fukt på deler av gulv.

Våtrom > Kjelleretasje hoveddel > Vaskerom > Overflater Gulv: Fliser på gulv med sokkel. Det er 1:100 fall på gulv. Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det terskel på ca. 50 mm, ukjent om membran er ført opp på terskel.

Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra

topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Kjelleretasje hoveddel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk med synlig membranmansjett. Tettesjikt/membran under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon. Vurdering av avvik: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Kjøkken > Loftetasje leilighet > Kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator uten synlig avtrekkskanal, kan være montert kullfilter.

Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Felles varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert kjeller til leilighet, eldre fra ukjent årstall. Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er vurdert at varmtvannsbereder er over 20 år, som er normal brukstid.

Tomteforhold > Drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Det er observert grunnmursplast og singelgate mot bygning utenom mot sør.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det kan tyde på at det ikke er fuktsikret og drenert mot sør.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt: Innvendig > Kryp kjeller: Iht. tegning er det ikke utgravd del av kjeller under vestre del av hoveddel. Det er ikke observert tilgang og er ikke videre vurdert.

Vurdering av avvik: Kryp kjeller har ingen

adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger men de stemmer ikke med dagens bruk. Kommentar: På grunnlag av plantegning 1.etasje datert 1.7.1992 er det registrert følgende endringer: Daglig rom og rom mot trapperom er endret til kjøkken. Rom bak trapperom er endret til spisestue. Kjøkken er endret til soverom. Innvendige dører i trapperom er tettet. Det foreligger også tegninger datert 1972 og 1996. Det er ingen tilgang mellom hoveddel og utleiedel og dette er da egen boenhet, som etter de opplysninger som foreligger ikke er godkjent. Det er ikke kjent om kjelleretasje hoveddel er godkjent for rom for varig opphold, som kjellerstue.

Brannceller: Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja. Kommentar: Iht. leilighet er egen boenhet er det ikke godkjente branncellebegrensede bygningsdeler etter det som kan observeres. Hver boenhet skal være en egen branncelle. En del av bygningen som skal brukes til boligformål og som innehar alle nødvendige funksjoner, det vil si stue, kjøkken, soverom, bad og toalett, er en selvstendig og uavhengig del av bygningen for øvrig og utgjør en egen boenhet.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Renovering av utvendig vegg, vinduer, m.m. Foreligger ingen dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Kommentar: Kjellerstue har ikke tilstrekkelig

takhøyde i forhold til dagens krav.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Tegninger datert 24.04.1987.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 17.01.25 av Henning Fagersand. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:
Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2017, 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.

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 stor garasje på 77 kvm med to boder og tilliggende hundegård, og på gruset gårdsplass er det mange biloppstillingsplasser.

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

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 varmepumpe og peisinnstans i kjøkken, samt peisovn i stue, kjellerstue og leilighet. På badet i første etasje er det varmekabler.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre

enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter år 2024

Info kommunale avgifter

Av dette utgjorde kr eiendomsskatten inneværende år.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info formuesverdi

Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 1 181 531.
Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 4 726 125.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 172, bruksnummer 21 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3026/172/21:
22.11.1948 - Dokumentnr: 2282 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3026 Gnr:172 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1153452 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:172 Bnr:21

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg garasje, datert 04.11.88.
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg boligbygg, datert 24.04.74.

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp: Eiendommen har privat godkjent avløp med minirensanlegg. Iht. tidligere salgsdokumenter er anlegget godkjent i lokal forskrift for Aurskog-Høland kommune. Ny eier må kontakte leverandør for justering av serviceavtale. Det er registrert et privat minirensanlegg for avløpsvann på eiendommen. Anleggseier, altså den til enhver tid eier av eiendommen, er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget. Tømming av slam vil bli foretatt en gang per år gjennom kommunal ordning og vil bli belastet gjennom kommunalt gebyr. Ved behov for tømming utover dette må det utføres av godkjent slamtømmefirma og bestilles og betales av den enkelte anleggseier.

Regulerings og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål 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.

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel

kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

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

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

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

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.
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

4 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

103 600 (Omkostninger totalt)
118 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
121 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 193 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 208 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 211 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. 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. 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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hedumveien 87, 1930 AURSKOG
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 172, bnr. 21

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 352 m² BRA-i: 275 m²



Befaringsdato: 17.01.2025 Rapportdato: 25.01.2025 Oppdragsnr.: 13998-1198 Referansenummer: VV1205

Autorisert foretak: Fagersand AS Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand Vår ref:



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.

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.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris pålydende kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 12 500,- samt visninger/ overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 26 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, markedsføring 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/ansvarlig megler

Elene Moseby Torre
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
elene.moseby@aktiv.no
Tlf: 922 61 669

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

Salgsoppgavedato

27.01.2025

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.

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopppdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand
Uavhengig Takstingeniør
henning@fagersand.no
920 57 576



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



Hedumveien 87, 1930 AURSKOG
Gnr 172 - Bnr 21
3026 AURSKOG-HØLAND

Fagersand AS
Kaldåkerveien 7
1954 SETSKOG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13998-1198

Befaringsdato: 17.01.2025

Side: 3 av 35

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bolig med tilbygg, som har bygningsdeler og overflater fra forskjellige tidsepoker.

Eldre deler har i hovedsak normal bruksslitasje, der flere bygningsdeler har oppnådd forventet brukstid, som bad i leilighet og flere vinduer.

Flere avvik er satt grunnet dagens krav til bl.a. sikkerhet. Det er fremvist meget god dokumentasjon for renovering av bad i hoveddel.

Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1947

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Grunnmur av betong.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående panel.

Flere saltak-konstruksjoner med arker og kaldt møneloft.

Taktekking av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Takstige til piper.

Vindskier av tre med beslag.

Trevinduer med 2- og 3 lags isolerglass, koblede vinduer, pvc vindu, vinduer med enkelt glass.

Ytterdør til entre hoveddel og vindfang leilighet. Dobbelt hev og senk terrassedør fra stue.

Terrasse i trekonstruksjoner i hele fronten og sørsiden av bygning. Tretrapper til terrasse.

Markiser på flere vinduer.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Leilighet.

Gulv er i hovedsak av: Laminat

Vegger er i hovedsak av: Panelplater, tapetserte og malte plater

Himlinger er i hovedsak av: Malte plater med synlige bjelker.

Hoveddel

Gulv er i hovedsak av: Laminat, belegg, vegg-tilvegg teppe,

Vegger er i hovedsak av: Trepanel, plater med strie/tapet, MDF plater

Himlinger er i hovedsak av: Trepanel, takesplater, MDF panel. Downlights i flere rom.

Bjelkelag av tre.

Leilighet har teglsteinspipe tilkoblet vedovn i stue.

Hoveddel har elementpipe tilkoblet kjøkkenpeis med innsats og vedovn i stue og kjellerstue.

Sotluker i kjeller.

Leilighet.

Uinnredet grovkjeller med gulv og vegger av murkonstruksjoner, stubbloft himling.

Hoveddel

Innredet kjeller med gulv av betong og laminat, vegger av malt mur og utforet vegger med plater og trepanel, himling med trepanel.

Iflg. tegning er det krypkjeller under vestre del av hoveddel.

Leilighet har tett svingt tretrapp med belegg til loftetasjen og enkel tretrapp til kjelleretasje.

Hoveddel har tett rett tretrapp med belegg til kjelleretasje.

Tredører med speil, finerdører og formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad leilighet
Våtromstapet e.l. på vegger malte plater i himling.
Belegg på gulv.
Varmekilde er panelovn.
Plastsluk.
Sanitærutstyr og innredning består av: Servant med underskap, frittstående toalett og dusjgarnityr på vegg med forheng.
Det er naturlig ventilering med klaffeventil.

Vaskerom hoveddel.
Pussede murvegger og trepanel i himling
Fliser på gulv med sokkel.
Plastsluk.
Sanitærutstyr og innredning består av: Utslagsvask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering med ventil i vegg.

Bad i hoveddel.
Fliser på vegger og malte plater i himling.
Fliser på gulv med gulvvarme.
Plastsluk.
Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjhjørne med hengslede glassvegger og garnityr, veggengt toalett, dobbel heldekkende servant med skuffer under, speilskap, skap.
Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i leilighet med glatte fronter, heltre benkeplate, dobbel vaskekum i porselen, benke-oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.
Laminat på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator uten synlig avtrekkskanal, kan være montert kullfilter.

Kjøkkeninnredning i hoveddel med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt dobbelt vaskekum og komfyr.
Belegg på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leilighet har synlige vannrør av kobber.
Hoveddel har synlige vannrør av kobber, rør-i-rør system fra renoveret bad med fordelerskap i trappegang til kjeller.
Felles stoppekran i kjeller til leilighet.

Synlige avløpsrør av plast.
Vakumventiler for avløp.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufterventiler i flere vinduer.

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdelen er plassert i kjøkken hoveddel.

Felles varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert kjeller til leilighet.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.
El-skap til hoveddel med automatsikringer er plassert trapperom.
El-skap til leilighet med automatsikringer er plassert i trapperom.

Det er observert brannslukningsapparat og røykvarslere i leilighet.

TOMTEFORHOLD

Terrenget er i hovedsak flatt med noe fall fra bygning, takvann er ledet vekk fra bygning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Avløp til privat mini-renseanlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	352 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	275 m ²
Totalpris	4 100 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På grunnlag av plantegning 1.etasje datert 1.7.1992 er det registrert følgende endringer:

Daglig rom og rom mot trapperom er endre til kjøkken.

Rom bak trapperom er endret til spisestue.

Kjøkken er endret til soverom.

Innvendige dører i trapperom er tettet.

Det foreligger også tegninger datert 1972 og 1996.

Det er ingen tilgang mellom hoveddel og utleiedel og dette er da egen boenhet, som etter de opplysninger som foreligger ikke er godkjent.

Det er ikke kjent om kjelleretasje hoveddel er godkjent for rom for varig opphold, som kjellerstue.

Garasje

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

Tegninger datert 24.4.1987

[Gå til side](#)

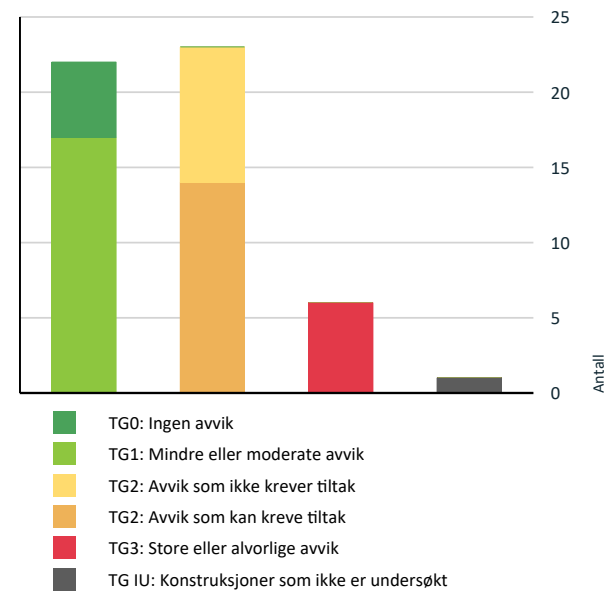
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

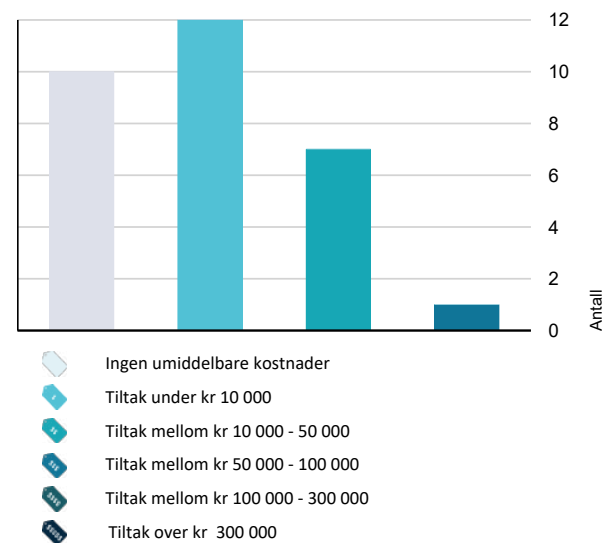
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for bolig med teknisk verdi og markedsverdi. Garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset, kun en forenklet beskrivelse. Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst. Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter. For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no. På befaringsdagen var det oppholdsvar og dagslys. Selger var tilstede på befaringen.

Det er utført ny befaring 17.1.2025 i forbindelse med oppdatering av rapport. Areal oversikt er oppdatert etter nytt regelverk, det er utført nye fuktmålinger og generell enkel gjennomgang uten nye vurderinger, hvis dette ikke er kommentert. Iht. eier er det ikke utført utbedringer eller endringer, med unntak av pågående arbeider i forbindelse med forsikringsak etter vann i kjeller, dette er kommentert under punkt "Rom under terreng". Flere vurderinger og bilder er gjenbrukt fra forrige befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Loftetasje leilighet > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Loftetasje leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Loftetasje leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Loftetasje leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjelleretasje hoveddel > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjelleretasje hoveddel > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Loftetasje leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje hoveddel > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjelleretasje hoveddel > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjelleretasje hoveddel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Kjøkken > Loftetasje leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1947

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard

Eldre enebolig fra ca. 1947 med 1 1/2 etasje og kjeller, tilbygget bolig ca. 1972 med 1 etasje og kjeller, det er senere utført flere endringer. Boligen fremstår som en generasjonsbolig med separate innganger uten innvendig tilgang.

Opprinnelig del, benevnt som leilighet i rapporten, består av inngangsparti i 1. etasje med vindfang og trapperom, i loftetasje er det bad, kjøkken, stue og et soverom. Delen har også innvendig tilgang til separat kjeller med bodrom og felles teknisk utstyr.

Tilbygg del, benevnt som hoveddel i rapporten, består av inngangsparti i 1. etasje til entre, bad, kjøkken, tre soverom, spisestue og stue med utgang til terrasse. Hoveddel har også innvendig tilgang til separat innredet kjeller med vaskerom, kjellerstue og bod.

Oppvarming skjer med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og strøm.

Boligen har en varierende standard der opprinnelig del har enkelte eldre bygningsdeler, hoveddel har en mer oppgradert standard.

Vedlikehold

Det er i hovedsak et normalt vedlikehold med enkelte unntak.

Tilbygg / modernisering

1972	Ukjent utførende	Tilbygg til eldre boligdel, iht. tegning datert 1972
1992	Ukjent utførende	Tilbygg til eldre boligdel, iht. tegning datert 1992
1996	Ukjent utførende	Endret oppløft til ark på eldre boligdel, iht. tegning datert 1996
2011	Utført av firma	Elektro, nytt inntak, sikringsskap, kurser, iht. samsvarserklæring.
2017	Utført av firma	Helrenover bad i 1. etasje, iht. dokumentasjon.
2020	Utført av firma	Renover sørvegg 1. etasje og tre nye vinduer. Iht. eier.
2022	Utført som egeninnsats	Renover stue og nytt gulv i et soverom/kontor. Iht. eier.
2022	Utført av firma	Ny vedovn i stue. Iht. eier.
2024	Utført av firma	Renovering og avfukning av kjeller i forbindelse med vann i kjeller og forsikrings sak.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.
Besiktiget fra tak i 2023.



Takstein med slitt overflate, men opprettholder sin funksjon.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige til piper.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

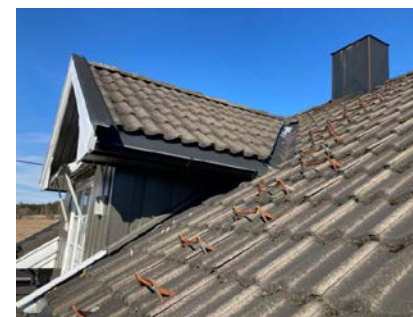
Takstige til opprinnelig bygning er rusten.

Konsekvens/tiltak

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

Takstige bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rustne stigetrinn.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående panel. Vindskier av tre med beslag. Besiktiget fra tak og bakkenivå i 2023. Eier opplyser at sørvegg 1. etasje er renover med isolering, ny panel, det er også skiftet ut et vindu her og to på østvegg. Kledning ble sist malt i 2022.

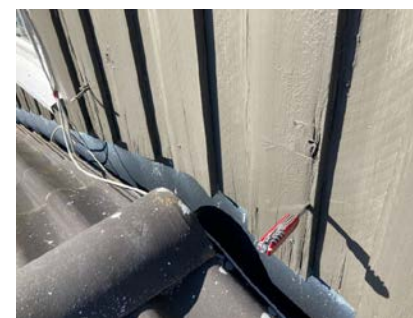
Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Eldre panel er stedvis oppsprukket og har råtetendenser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør påregnes at deler av panel må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sørvegg til loftetasje har tendenser til råte i kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Opprinnelig boligdel har saltak med ark i trekonstruksjoner med kaldt møneloft, innvendig tilgang fra trapperom i leilighet. Møneloft er isolert med sagflis og Glavamatter, spor etter mus, lite ventilert. Besiktiget fra luke.

Tilbygg del har saltak i trekonstruksjoner med kaldt møneloft, utvendig tilgang. Møneloft er isolert med sydde Glavamatter, ventilert ved takfot. Besiktiget fra luke.

Vurdering av avvik:

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

Sagflis har begrenset isoleringsevne. Spor av mus registrert, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

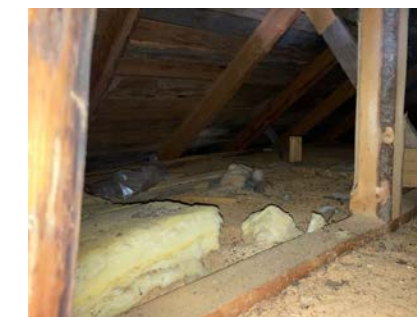
- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Isolering på opprinnelig del bør utbedres. Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Møneloft over tilbygg del.



Møneloft over opprinnelig del.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil, koblede vinduer og vinduer med enkelt glass. Alder på glass er datert: 1972, 88, 93 og udaterte. Nyere vinduer fra 2020 i stue og sov/kontor og pvc vindu på bad. 3-lags isolerglass fra 1981/82 på kjøkken hoveddel.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Eldre vinduer med slitasje, det er ikke registrert punktert glass, men dette kan ikke utelukkes ved eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Koblet vindu med slitasje.



Enkelte vinduer har slitasje.

TG 2 Dører

Ytterdør til entre hoveddel og vindfang leilighet. Dobbel hev og senk terrassedør fra stue.

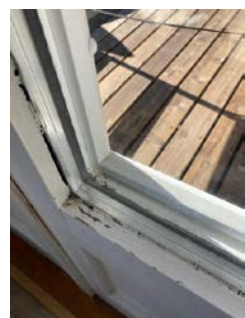
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Eldre terrassedør har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Terrassedør bør utbedres eller eventuelt skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terrassedør med slitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjoner i hele fronten og sørsiden av bygning.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er lavere enn dagens krav på 1 m.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Utvendige trapper

Tretrapper til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende rekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Markiser på flere vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Enkelte markiser har skader i duk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Markiser med skader bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Markiseduk har skader.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Leilighet.

Gulv er i hovedsak av: Laminat.

Vegger er i hovedsak av: Panelplater, tapetserte og malte plater
Himlinger er i hovedsak av: Malte plater med synlige bjelker.
Kjeller er vurdert under «Rom under terreng».

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Slitasje og enkelte mindre skader på eldre overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i veggplate.

TG 1 Overflater - 2

Hoveddel

Gulv er i hovedsak av: Laminat, belegg og vegg-til-vegg teppe.

Vegger er i hovedsak av: Trepanel, plater med strie/tapet og MDF plater.
Himlinger er i hovedsak av: Trepanel, tak-ess plater og MDF panel.

Downlights i flere rom.

Kjeller er vurdert under «Rom under terreng».

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av tre.

Ved stikkprøve-målinger ble det registrert noe skjevheter på gulv i loftetasje, ca. 15 mm over hele stue.

Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

På generelt grunnlag informeres følgende:

I egen bolig før TEK10 tredde i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Leilighet har teglsteinspipe tilkoblet vedovn i stue.
Hoveddel har elementpipe tilkoblet kjøkkenpeis med innsats og vedovn i stue og kjellerstue.
Sotluker i kjeller.

Det er ikke opplyst om siste feiing eller tilsyn.
Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Leilighet.
Innredet grovkjeller bestående av boder, gulv og vegger av murkonstruksjoner, stubbloft tre-himling.

Eier opplyser at kjelleretasje fikk vann inntrengning fra terreng i forbindelse med veirene arbeid på offentlig vei høsten 2024. Kjeller er under renovering og uttørring i regi av forsikringselskap.

Fuktmålinger i trevirke viste det ca.15 %, som er normalt.
Besiktiget og vurdert på befaring i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er saltutslag på vegger og fukt på deler av gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kjeller er under uttørring.

Det bør etableres bedre ventilering.

Eldre kjellere må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørmengder og bør holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Pågående avfukting av kjeller på befaringstidspunktet i 2025.



Fuktmåling i himling viste ca. 15 %, som er normalt.

TG 1 Rom Under Terreng - 2

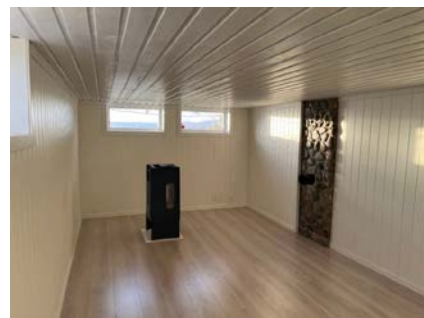
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hoveddel
Innredet kjeller bestående av trapperom, vaskerom, kjellerstue og bod.
Gulv av laminat, belegget og betong, vegger av malt mur, trepanel og MDF plater, himling malt trepanel.
Det er lagt nytt laminat gulv og plater på vegger, samt malte overflater i forbindelse med forsikrings sak.

Eier opplyser at kjelleretasje fikk vann inntrengning fra terreng i forbindelse med veirene arbeid på offentlig vei høsten 2024. Kjeller er under renovering og uttørring i regi av forsikringselskap. Det er gjenstående arbeider som skal ferdigstilles i regi av forsikringselskap.

Hulltaking er foretatt i hjørne peisestue mot terreng.
Fuktmåling i trevirke viste ca.12 %, som er normalt.
Besiktiget og vurdert på befaring i 2025.

Eldre kjellere må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørmengder og bør holdes under oppsikt.



Ny-renovert peisestue.

Tilstandsrapport



Pågående arbeider i kjeller.



Fuktmåling i utforet yttervegg viste 12 %, som er normalt.

TG 1U Kryp Kjeller

Iht. tegning er det ikke utgravd del av kjeller under vestre del av hoveddel.
Det er ikke observert tilgang og er ikke videre vurdert.

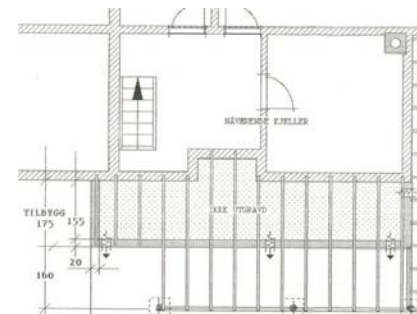
Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryptjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tegning viser "ikke utgravd" del av kjeller.

TG 3 Innvendige trapper

Leilighet har tett svingt tretrapp med belegget til loftetasjen og enkel tretrapp til kjelleretasje.
Hoveddel har tett rett tretrapp med belegget til kjelleretasje.

Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) og er vurdert etter dagens krav.
Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trapp til loftetasje leilighet har knirk og svikt i enkelte trinn.
Trapp til kjelleretasje hoveddel mangler rekkverk og har liten frihøyde.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trapper bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp leilighet til loftetasje.



Trapp hoveddel mangler rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Tredører med speil, finerdører og formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere eldre dører i leilighet har slitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør i leilighet bør utbedres.

VÅTROM

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

Generell

Bad i hoveddel, renoveret i 2017.
Det foreligger dokumentasjon.
Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Renoveret bad i hoveddel.

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.
Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone, mindre fall på øvrig gulv.
Nedsenk i dusjsone med 10 mm, oppkant ved dør på ca. 30 mm.
Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett, er plassert dusjsone.



Sluk i dusj.

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjhjørne med hengslede glassvegger og garnityr, vegghegt toalett, dobbel heldekkende servant med skuffer under, speilskap, skap.

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i entre mot dusjsone.
Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.
Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJELLERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Vaskerom med dusjkabinett i kjelleretasje til hoveddel, byggeåret er ukjent, vurdert til å være eldre.
Det foreligger ikke dokumentasjon.
Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.

Kjeller er under renovering og uttørring i regi av forsikringsselskap.
Det er gjenstående arbeider som skal ferdigstilles i regi av forsikringsselskap.



Vaskerom med dusjkabinett.

KJELLERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Pussede murvegger og trepanel i himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs puss enkelte steder i nedkant på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Puss bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Løs puss på vegg.

KJELLERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel.
Det er 1:100 fall på gulv.
Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det terskel på ca. 50 mm, ukjent om membran er ført opp på terskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett.
Tettesjikt/membran under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon eller opplysninger om tettesjikt på våtrommet for å kunne fastslå at dette er lagt etter byggetidspunktets krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i gulv med synlig mansjett.

KJELLERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av: Utslagsvask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Utslagsvask.

KJELLERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Mekanisk avtrekk bør etableres for å unngå høy luftfuktighet i rommet, som kan føre til fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/rom, som er av murvegger.

Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk, observasjoner, materialvalg og alder.

Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold.



Ved bruk av fuktindikator ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

LOFTETASJE LEILIGHET > BAD

Generell

Bad leilighet, byggeåret er ukjent. Det er vurdert av våtrommet er fra før 1997.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.

På bakgrunn av registrerte avvik og alder, må det påregnes at badet helrenoveres.



Bad i leilighet.

LOFTETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 3 Overflater vegger og himling

Våtromstapet e.l. på vegger malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Overflaten har omfattende skader

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skader på vegger.

LOFTETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Det er målt ca. 1:100 fall lokalt rundt sluk, øvrig gulv tilnærmet flatt. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

I tillegg oppkant ved dør på ca. 40 mm.

Varmekilde er panelovn.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert knirk i gulvet.
- Det er avvik:

Eldre belegg som stedvis har sluppet fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Belegg må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eldre belegg må skiftes.

LOFTETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemt belegg.

Tettesjikt/membran består av vinylbelegg på gulv, våtromstapet e.l. på vegger og malte plater i himling.

Himling med skråtak er våtsone og skal være vanntett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.
- Eldre og synlige utettheter på vegger og himling i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk i dusjsone.



Sprekker i himling.

LOFTETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, frittstående toalett og dusjgarnitur på vegg med forheng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Servantskap har fuktskader, dusjløsning er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet må helrenoveres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Servantskap har skader.

LOFTETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med klaffeventil. Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Mekanisk avtrekk bør etableres for å unngå høy luftfuktighet i rommet, som kan føre til fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

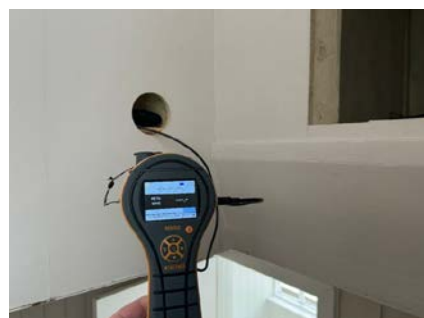


Naturlig ventilering.

LOFTETASJE LEILIGHET > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i trapperom mot dusjsone.
Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.
Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJØKKEN

1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i hoveddel med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum og komfyr.
Belegg på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning hoveddel.

1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventilator uten kanal ut.

LOFTETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i leilighet med glatte fronter, heltre benkeplate, dobbel vaskekum, benke-oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys.
Laminat på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning leilighet.

LOFTETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator uten synlig avtrekkskanal, kan være montert kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventilator uten kanal ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Leilighet har synlige vannrør av kobber.
Hoveddel har synlige vannrør av kobber, rør-i-rør system fra renovert bad med fordelerskap i trappegang til kjeller.
Felles stoppekran i kjeller til leilighet.

Vurdering av avvik:

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

Hoveddel har ikke egen stoppekran.
Anbefalt brukstid for kobberør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Hver boenhet skal ha egen innvendig stoppekran, dette bør monteres hvis mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stoppekran i kjeller til leilighet.



Vann fordelerskap til renovert bad i hoveddel.

Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluger i kjeller.
Vakumventil for avløp er plassert i trappekott til leilighet og i entre hoveddel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Innvendig lufterventil er en sekundær løsning, lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Stakeluke i kjeller.



Vakumventil i trappekott til leilighet.



Vakumventil i garderobeskap entre hoveddel.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufterventiler i flere vinduer.

TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdelen er plassert i kjøkken hoveddel.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Felles varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller til leilighet, eldre fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er vurdert at varmtvannsbereder er over 20 år, som er normal brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannstank til begge boenheter.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.
El-skap til hoveddel med automatsikringer er plassert trapperom.
El-skap til leilighet med automatsikringer er plassert i trapperom.

Det foreligger samsvarserklæring fra 2011 for nytt inntak, sikringskap og kurser og fra 2017 ved renovering av bad.

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.

2017

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

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

Generell kommentar

På generell basis og i om undertegnede ikke er fag mann innen elektro, anbefales en gjennomgang av det elektriske opplegget med jevne mellomrom.



Sikringskap hoveddel.



Sikringskap leilighet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er observert brannslukningsapparat og røykvarsler i leilighet.

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

Nei

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

Tilstandsrapport

- år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Terrenget er i hovedsak flatt med noe fall fra bygning, takvann er ledet vekk fra bygning.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Avløp til privat mini-rensanlegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TO 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er observert grunnmursplast og singelgate mot bygning utenom mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det kan tyde på at det ikke er fuktsikret og drenert mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det bør undersøkes om det foreligger fuktsikring og drenering rundt hele bygning og at denne fungerer. Hvis ikke må det settes inn tiltak. Ved innredet og utforede vegger i kjeller er det viktig at fuktsikringen fungerer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig grunnmursplast mot øst.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong.

TO 0 Terrengforhold

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling og lager.

Byggeår

1988

Kommentar

Iht. ferdigattest

Standard

Garasje/bod med dobbelgarasje, enkelgarasje og bod.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold, med unntak av takteking.

Beskrivelse

Garasje/bod med dekke av støp og grus, uisolert bindingsverk med stående og liggende panel, saltak i trekonstruksjon tekket med takshingel.

Bygningen har tre rom, en dobbelgarasje med en leddport med motor, en vippeport og dør, enkelgarasje med vippeport og bod med lemmedør.

Takshingel har mindre skader og det må påregnes at denne må skiftes. Flere vinduer har slitasje og sprekt glass.

Normalt vedlikehold på trekledning, der eier har malt sist i 2022, for øvrig normal bruksslitasje i forhold til alder.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

275 m²/275 m²

Enebolig: Entré, 2 Bad, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 4 Soverom, 2 Spisestue, 2 Trapperom, Bad/vaskerom, Kjellerstue, 5 Bod, Vindfang

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 77 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

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 4 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 100 000

Konklusjon markedsverdi

4 100 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLES	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sommerfjølshaugen 6 ,1930 AURSKOG 71 m ² 1949 2 sov	01-03-2023	2 450 000	2 710 000		2 710 000	38 169
2 Preståsen 3 ,1930 AURSKOG 130 m ² 1949 3 sov	27-01-2023	4 000 000	3 900 000		3 900 000	30 000
3 Liaveien 9 ,1930 AURSKOG 128 m ² 1911 2 sov	14-08-2022	2 850 000	2 775 000		2 775 000	21 680
4 Haneborgveien 733 ,1930 AURSKOG 157 m ² 1978 3 sov	18-05-2021	3 100 000	3 355 000		3 355 000	21 369
5 Hedumveien 318 ,1930 AURSKOG 186 m ² 1986 4 sov	29-04-2020	3 400 000	3 350 000		3 350 000	18 011
6 Lieråsen 7 ,1930 AURSKOG 244 m ² 1978 4 sov	19-09-2021	4 490 000	4 250 000		4 250 000	17 418

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Opplysninger er ikke mottatt og estimat er ikke satt da det vil variere ved bruk og avtaler. Kr.

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 0

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 7 550 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 3 700 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 3 850 000

Garasje

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

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 140 000

Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 360 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 4 210 000

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 markadstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 500 000

Beregnet tomteverdi Kr. 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 700 000

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

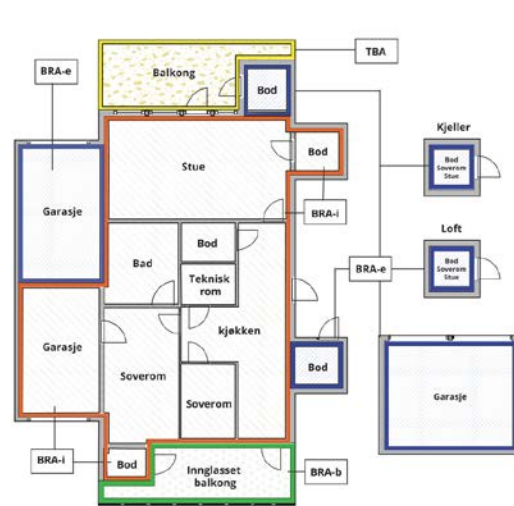
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje hoveddel	128			128	50		128
Kjelleretasje hoveddel	55			55			55
1. etasje leilighet	13			13			13
Loftetasje leilighet	51			51		6	57
Kjelleretasje leilighet	28			28		27	55
SUM	275				50	33	308
SUM BRA	275						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje hoveddel	Entré/gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Spisestue		
Kjelleretasje hoveddel	Trapperom, Vaskerom, Kjellerstue, Bod		
1. etasje leilighet	Vindfang, Trapperom		
Loftetasje leilighet	Bad, Kjøkken, Trapperom, Stue, Soverom		
Kjelleretasje leilighet	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m under skråtak, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.
I kjelleretasje leilighet er to boder ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.

Terrasser på ca. 50 m² er definert som Åpent areal (TBA).

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende fra ca. 2,18 m til ca. 2,46 m.
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 2,25 m til knevegger på ca. 1,10 m.
Målt takhøyde kjelleretasje: Varierende fra ca. 1,98 m til ca. 1,85 m.

Arealmåling kan være unøyaktig, da vegger har varierende tykkelse.
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: På grunnlag av plantegning 1.etasje datert 1.7.1992 er det registrert følgende endringer:

Daglig rom og rom mot trapperom er endret til kjøkken.

Rom bak trapperom er endret til spisestue.

Kjøkken er endret til soverom.

Innvendige dører i trapperom er tettet.

Det foreligger også tegninger datert 1972 og 1996.

Det er ingen tilgang mellom hoveddel og utleiedel og dette er da egen boenhet, som etter de opplysninger som foreligger ikke er godkjent.

Det er ikke kjent om kjelleretasje hoveddel er godkjent for rom for varig opphold, som kjellerstue.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: I om leilighet er egen boenhet er det ikke godkjente branncellebegrensede bygningsdeler etter det som kan observeres.

Hver boenhet skal være en egen branncelle. En del av bygningen som skal brukes til boligformål og som innehar alle nødvendige funksjoner, det vil si stue, kjøkken, soverom, bad og toalett, er en selvstendig og uavhengig del av bygningen for øvrig og utgjør en egen boenhet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Renovering av utvendig vegg, vinduer, m.m. Foreligger ingen dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Kjellerstue har ikke tilstrekkelig takhøyde i forhold til dagens krav.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1.Etasje		77		77	
SUM		77			
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje , Bod , Bod 2	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommens bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 24.4.1987

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	237	38
Garasje	0	77

Kommentar

Enebolig

S-rom er kjellerboder.

Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2023	Henning Fagersand Joackim Harethon	Takstingeniør Kunde
17.1.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	172	21		0	1348 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Hedumveien 87, 1930 Aurskog

Hjemmelshaver
Harethon, Joackim 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Ringvoll er beliggende i skog og landbruksområde med spredt bebyggelse på Lierfoss i Aurskog-Høland.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat godkjent avløp med minirensanlegg.
Iht. tidligere salgsdokumenter er anlegget godkjent i lokal forskrift for Aurskog-Høland kommune.
Ny eier må kontakte leverandør for justering av serviceavtale.

Regulering

Tomta er uregulert og avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.

Om tomten

Eiet tomt på 1.348 kvm, som er opparbeidet med plen, beplantning, trær og singlet innkjøring og parkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 200 000	2018	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.01.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	12.04.2023	Byggetegninger fra 1992, 96 Garasjetegninger 1987	Gjennomgått	9	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	12.04.2023	Midlertidig brukstillatelse 1974 Ferdigattest garasje 1988	Gjennomgått	2	Nei
Oppdragsbekreftelse	24.03.2023		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale opplysninger, off.planer, sit.kart		Sit.kart,	Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon Elektro	03.04.2023	Samsvarserklæring 2011 og 2017	Gjennomgått	2	Nei
Tidligere salgsdokumenter	12.04.2023	FINN annonse 2016	Gjennomgått	12	Nei
Eiendomsverdi.no	22.03.2023	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Meglerfirma	10.04.2023	Aktiv Aurskog Oversendt meglerpakke.	Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon våtrom	03.04.2023	Renovering bad 2017	Gjennomgått	27	Nei
Eier	03.04.2023	Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon.	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt 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 Rappportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/VV1205>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105250010	
Selger 1 navn	
Joackim Harethon	
Gateadresse	
Hedumveien 87	
Poststed	Postnr
AURSKOG	1930
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2018	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
5	
Antall måneder	
2	
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	Fremtind
Polise/avtalnr.	7506606

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

Beskrivelse Vannet til servanten på badet har fryst ved en anledning når det var -26 og nordtrekk

Initialer selger: JH

1

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Total renovering av bad

Arbeid utført av Strømmen Keramiske Håndverk AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse Ja, ved renovering

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse I sluk i kjeller ved tørr vannlås. merker ingenting ved vanlig bruk av vaskerom

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Se FDV- Dokumentasjon (kan hentes hos firma)

Arbeid utført av Strømmen Keramiske Håndverk AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse Vanlig saltutslag på vegg i kjeller i gamle delen. fikk vann i kjeller høsten 2024 ved flom samtidig med arbeid ved vei renner. kjeller er tørket og restaurert

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse Fukt i tak på garasje

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

Beskrivelse Har sett mus i garasje men ikke hovedhus

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 Nei

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, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse Skiftet vinduer stue og kontor samt kledning på sørvegg(Fag lært snekker har gjort det på dugnad)

Initialer selger: JH

2

Document reference: 1105250010

Document reference: 1105250010

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

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

Beskrivelse

Hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

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

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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.

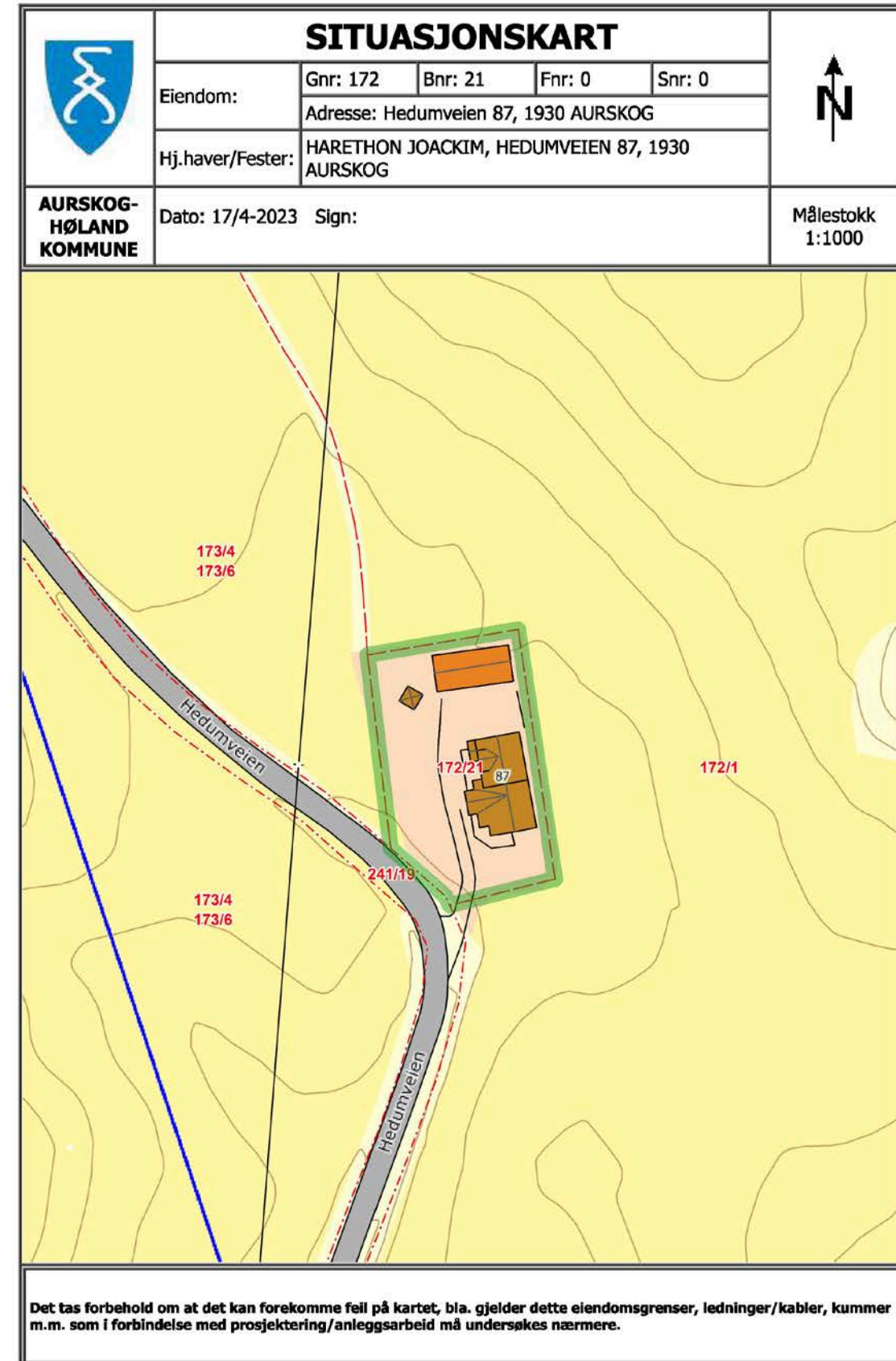
Document reference: 1105250010

Document reference: 1105250010

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joackim Harethon	bda85cee12cb7c36263c583 298c736084d31d2ec	23.01.2025 12:32:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1105250010

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



Nabolagsprofil

Hedumveien 87

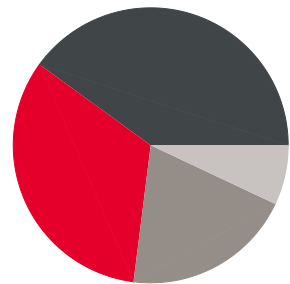
Offentlig transport

🚗 Lierfoss Linje 470, 470E	4 min 🚶 2.5 km
🚗 Blaker stasjon Linje R14	21 min 🚶 19.7 km
✈ Oslo Gardermoen	54 min 🚶

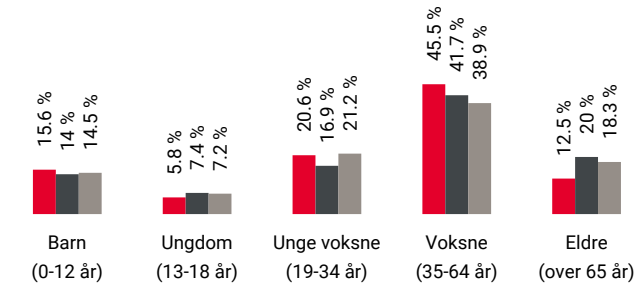
Skoler

Haneborg skole (1-7 kl.) 91 elever, 7 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Aursmoen skole (1-10 kl.) 664 elever, 40 klasser	9 min 🚶 8.3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	8 min 🚶 7.3 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	9 min 🚶 7.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunkrets: Auten	256	111
■ Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

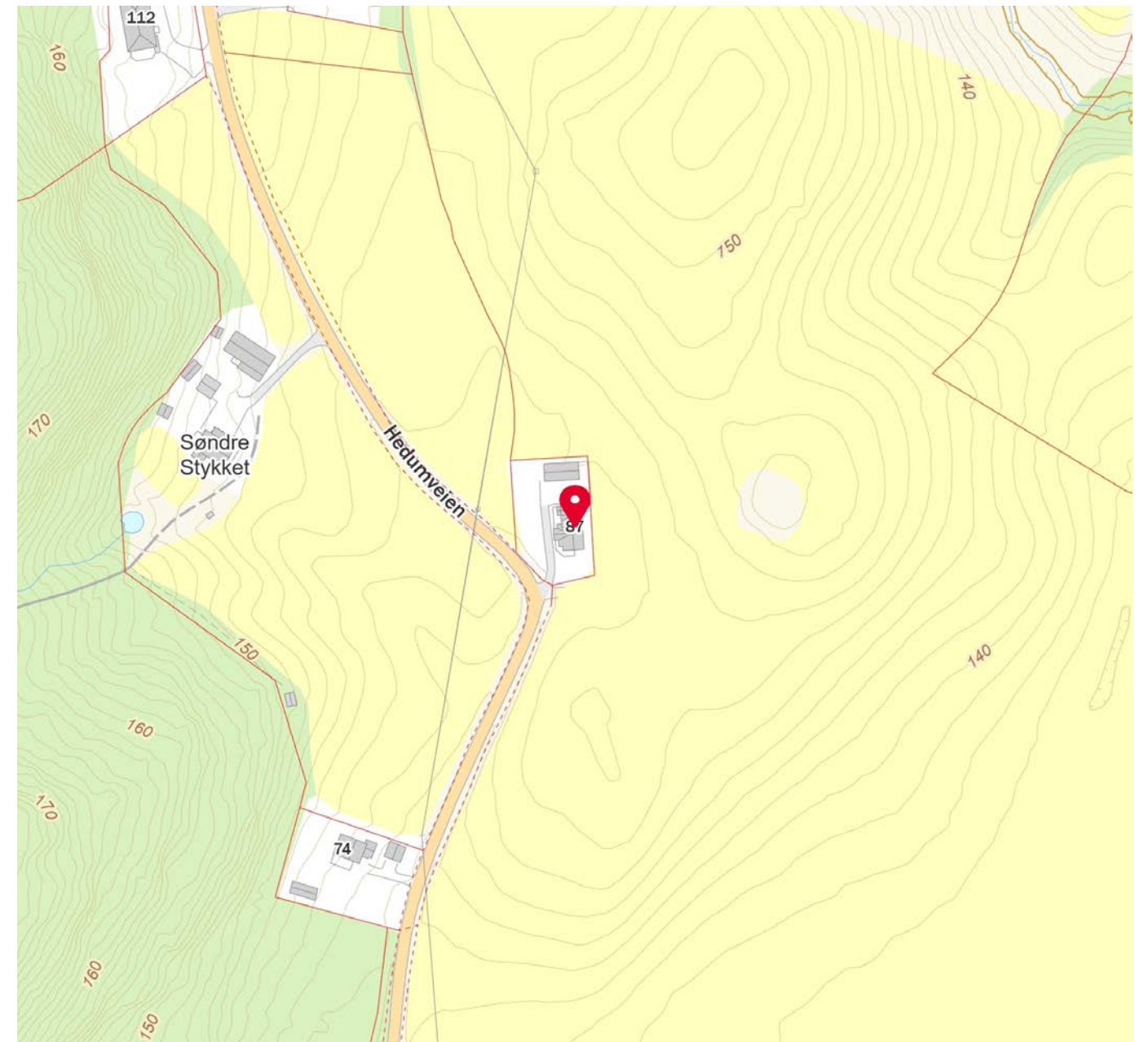
Flatebyjordet barnehage (1-5 år) 69 barn	7 min 🚶 5.1 km
Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år) 57 barn	7 min 🚶 5.3 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	8 min 🚶 6.6 km

Dagligvare

Kiwi Aurskog	10 min 🚶
Coop Extra Bjørkelangen	9 min 🚶

Sport

🏃 Haneborg skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	26 min 🚶 1.9 km
🏃 Kjelle vg. skole Fotball	9 min 🚶 7.8 km
🏃 Aura Trening og Helse	6 min 🚶
🏃 MOVA Bjørkelangen	8 min 🚶





Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40
Nettside: www.aurskog-sparebank.no
Aurskog | Bjørkelangen | Arnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hedumveien 87
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Elene Moseby Torre

Telefon: 922 61 669
E-post: elene.moseby@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre