



aktiv.

Øitunveien 3, 1930 AURSKOG

**Innholdsrik enebolig med 3
soverom, 2 bad og 2 stuer. Garasje
og solrike uteområder.
Familievennlig, kort vei til alt.**



Eiendomsmegler MNEF

Gisle Spidsberg

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 96 100,-
Total ink omk.: Kr 3 886 100,-
Selger: Rolf Lie

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 186/213 kvm
Tomtstr.: 881.4 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 312
Oppdragsnr.: 1105240093

Din nye bolig?

Øitunveien 3 er en innholdsrik og trivelig enebolig fra 1975. Beliggenheten er upåklagelig, med umiddelbar nærhet til flotte turområder og kort gangavstand til det meste - skoler, barnehager, idrettsanlegg, matbutikker og Aurskog senter.

Boligen ligger fint plassert på en solrik tomt på ca. 880 kvm, og det tilhører enkelgarasje. Fra boligen er det utgang til en romslig veranda med nydelig hagestue, og det er også utgang til balkong.

Boligen går over to etasjer med praktisk planløsning. I første etasje er det entré, wc-rom, bad, stue, kjøkken og tre soverom. Kjelleren har kjellerstue, bad, innredet rom, kjølerom, vaskerom og to boder. Begge stuene har ildsted, og det er også montert varmepumpe i stuen i første etasje. Kjøkkenet har stilren, moderne innredning med integrerte hvitevarer.



Innhold

Velkommen2

Plantegning30

Om eiendommen34

Egenerklæring80

Nabolagsprofil.....91

Forbrukerinformasjon 100

Budskjema 101



Entreen har fliser på gulvet med gulvvarme, noe som er ekstra praktisk på våte dager. Fra entreen er det dør til trappen mot kjelleretasjen.

Boligen har en romslig gang innenfor entreen, og her er det montert skyvedørgarderobe.





Boligen har en innbydende stue med stemningsfull peisovn. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og fra spisestuedelen er det åpent inn mot kjøkkenet.

Boligen varmes opp med elektrisitet, supplert med vedfyring og varmepumpe.



Kjøkkenet er lyst og praktisk med stilren innredning fra 2013. Alle hvitevarene er integrert og består av stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.



En stilig barløsning skaper et naturlig skille mellom spisestuedelen og kjøkkenet.





Toalettrommet i første etasje ligger praktisk plassert i forbindelse med entreen.

Boligen har to bad, ett i hver etasje, i tillegg til vaskerom i kjelleretasjen og separat wc-rom i første etasje.



Badet i første etasje er flislagt og har gulvvarme.





Det er tre soverom i boligen, alle i første etasje. I tillegg er det et innredet rom i kjelleretasjen. Flere av rommene har skap, og det er også garderobeskap i entreen/gangen.



Kjellergang med oppbevaringsplass.

Boligen har en lun og koselig kjellerstue. Kjellerstuen har en flott peis med innsats, noe som gir litt ekstra hygge på mørke vinterkvelder.

Kjelleern er ikke søkt godkjent for varig opphold. Kjellerstue, bad, vaskerom og soverom er søknadspliktig og pr. idag ikke godkjent..





Boligen har et sort vaskerom i kjelleretasjen med fliser på gulvet, gulvvarme og avtrekksvifte.

I kjelleren er det et innredet rom som i dag benyttes som ekstra soverom (ikke godkjent som soverom).



Den store terrassen har god plass til utemøbler, grill med mer.





Fra stuen i boligen er det utgang til en overbygd balkong på ca. 8 kvm.





I familievennlige, sentrale omgivelser
på Aurskog selges det nå en
innholdsrik enebolig fra 1975.



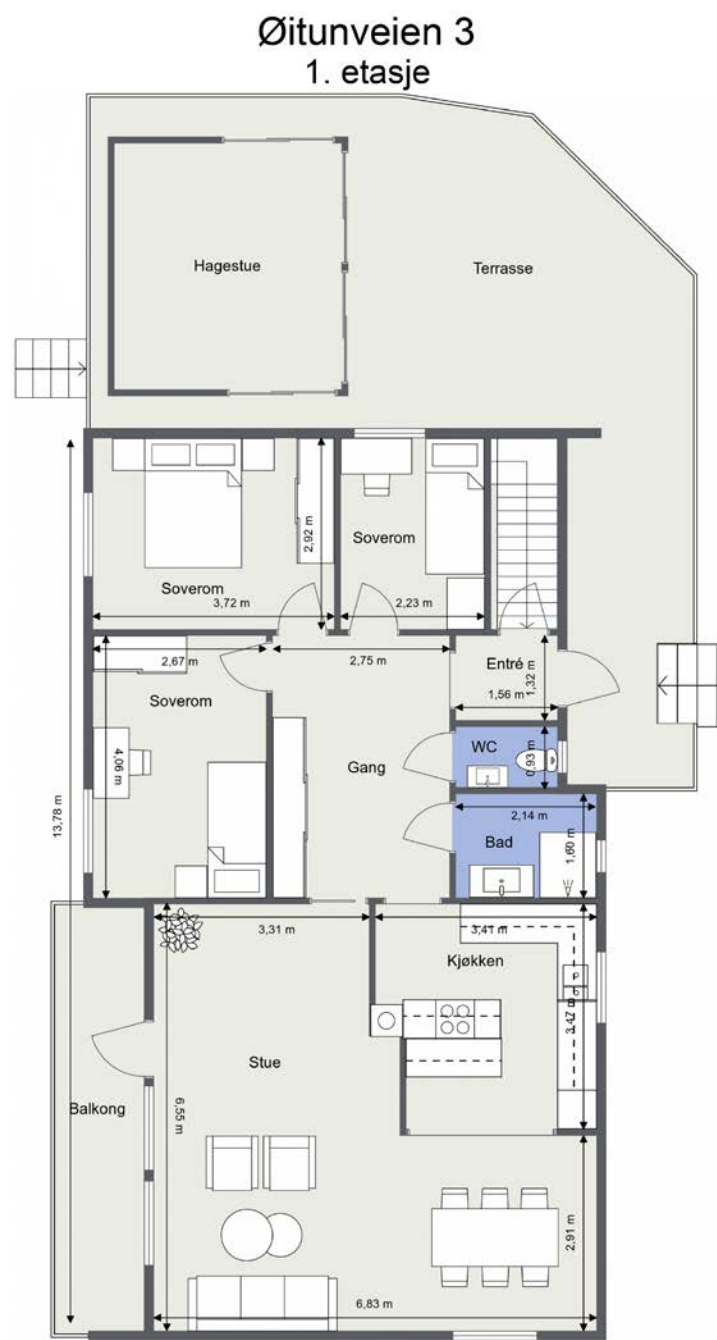
Tomten er på ca. 882 kvm og har gode lys- og solforhold.



Det er kort vei til Rema 1000, Coop Extra, Kiwi og Aurskog Senter. Senteret har flere butikker, kafé, treningssenter, lege, tannlege, fysioterapeut med mer.

Plantegning

1. etasje

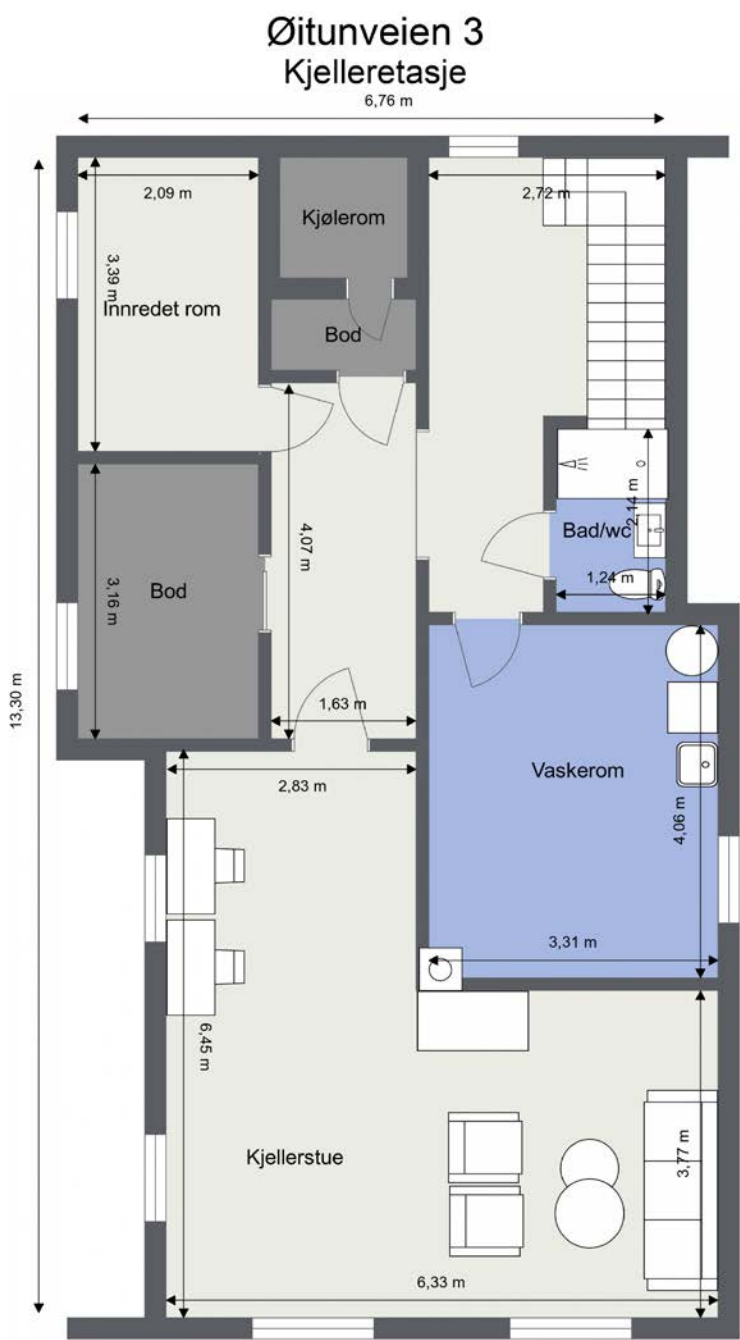


Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
AR av taksting i Oslo og Akershus

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

Kjeller



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

takstpartner.no
AR av taksting i Oslo og Akershus

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 186 m²
BRA - e: 27 m²
BRA totalt: 213 m²
TBA: 63 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 88 m² Trapperom/gang, gang, bad/wc, vaskerom, innredet rom, bod 1, kjølerom, bod 2 og kjellerstue. Det er ikke søkt om varig opphold i kjelleretasjen.
1. etasje
BRA-i: 98 m² Entré, gang, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, trapperom, kjøkken og stue

TBA fordelt på etasje
1. etasje
63 m² TBA/terrasseareal er balkong med ca. 8m² og terrasse med ca. 55m².

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 27 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom i kjelleretasje tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei eller til lysforhold/dagslysflate.

Terrasse og hagestue er ikke beskrevet på tegningen og dette er dermed ikke byggemeldt/ godkjent.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

881.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er på 881,4 kvm og er pent opparbeidet med gruset gårdsplass og en romslig, velstelt hage med plen. Hagen er delvis inngjerdet med hekk, og har også prydbusker og diverse annen beplantning. Her er det rikelig med boltreplass for både liten og stor, og flere muligheter for fine uteplasser.

I tilknytning til inngangspartiet er det en veranda på ca. 55 kvm. Deler av verandaen har en koselig hagestue fra 2010, og her er det fint å sitte uansett vær og årstid. Det er rekkverk rundt hele verandaen, med port og trapp til hagen. I tillegg er det utgang fra stuen i første etasje til en koselig balkong på ca. 8 kvm.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og sentralt boligområde, ca. 900 meter øst for sentrumskjernen av Aursmoen i Aurskog-Høland kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, daglige servicetilbud og gode rekreasjonsområder. Legg gjerne turen til Speiderhytta, Mangenskogen, Tævsjøen eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburscafe.

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.

Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

Aurskog har også et flott golfanlegg med 18-hullsbane, driving range og treningsområder. Det er skytterbaner i nærheten, samt jakt- og fiskeforeninger. På Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum, er det et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland.

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

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Øia som ligger ca. 250 meter fra boligen. Med bil fra Aurskog tar

det ca. 12 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 26 min til Lillestrøm og 42 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Øia som ligger ca. 250 meter i gangavstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iflg. tilstandsrapport datert 28.01.2025 foretatt av Petter Larsen: Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Taktekkingen er av taksteinsformede stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertaket er med pappshingel. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Det er liggende trebordkledning på gavler. Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag. Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn. Enkelte rom i kjelleretasje har tilfarergulv i trekonstruksjon. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Se forøvrig tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i denne samt selgers egenerklæring

før visning og gjør oppmerksom på anmerkninger fra takstmann med tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og TG3).

I tilstandsrapporten er følgende bemerket med tilstandsgrad 2 og 3:
Følgende punkter har tilstandsgrad 2 iht. tilstandsrapporten: (Avvik som kan kreve tiltak)
- Utvendig > Taktekking - Taktekingen er av taksteinsformede stål/aluminiumsplater og er fra ca. 1990 iht. eier. Taket er besikket fra bakkenivå. Undertaket er med pappshingel fra byggeåret. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Utvendig > Nedløp og beslag - Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er snøfangere på taket på inngangssiden. Vurdering av avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på taket på hagesiden, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Konsekvens/

tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Utvendig > Veggkonstruksjon - Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Det er liggende trebordkledning på gavler. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Ingen eller liten lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk på byggetidspunktet. Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Lokal utbedring/ utskiftning bør utføres.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Undertaket er misfarget. Det er fuktmerker rundt takgjennomføringene og dette skyldes trolig lekkasjer ved beslag. Misfarget undertak skyldes trolig tidligere lekkasjer fra pappshingel og/eller damptrykk fra boligen pga. dårlig dampsperre mot varme side. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser av taktekingen, beslag, takgjennomføringer anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Loft er konstruksjon som jevnlig bør kontrolleres.

- Utvendig > Vinduer - Bygningen har malte

trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Enkelte vinduer er fra nyere tid og det er skiftet glass i eksisterende vinduer i nyere tid. Det ble påvist vindusglass med produksjonsår 1987, 2000, 2003 og 2013. Vinduer i kjelleretasje er fra byggeåret. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vinduer har slitasje med tørkesprekker. Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder. Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Utvendig > Dører - Entredør i edeltre utførelse med glassfelt. Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er avvik: Dørene har utvendig slitasje. Det mangler utvendig terskelbeslag på entredør. Det er utett/glipe mellom terskelbeslag og dørterskel på terrassedør. Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Terskelbeslag bør monteres og utbedres. Dørene bør overflatebehandles/vedlikeholdes.

- Utvendig > Balkong - Balkong i frittstående trekonstruksjon. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 83cm. (byggeårets krav var 90cm og dagens krav er 100cm.) Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Innvendig > Overflater - Gulv: Fliser, parkett, laminat, teppe, gulvbelegg, sponplategulv og heltregulv. Vegger: Trepanel, finerte plater, panelplater, malt strie, malte flater/plater, fliser og

murpuss. Himling: Trepanel og himlingsplater. Gulv og overflater er dels fra byggeåret og dels fra nyere tid. Vurdering av avvik: Fliser i entre har bom (hulrom) antas pga. lagt på tregulv/ustabilt underlag. Det er stedvis gliper mellom gulv og terskler. Det er stedvis manglende listverk. Det er stedvis slitasjemerker på gulv og overflater. Konsekvens/tiltak: Bør utbedres. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

- Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje - Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn. Enkelte rom i kjelleretasje har tilfarergulv i trekonstruksjon. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv kjellerstue og gang. Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde. Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik. 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. Avviket gjelder gulvet i trapperom/gang. 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.

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

- Innvendig > Innvendige trapper - Rett tretrapp. Trappens 2 siste trinn ned mot kjeller er av betong

med fliser. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløp. Liten frihøyde gjelder de 2 siste trinn ned mot kjeller. Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Det bør gjøres lokale tiltak.

- Innvendig > Innvendige dører - 1. etasje har slette hvite/hvitmalte dører og 1 foldedør. Kjelleretasje har tredører hvorav 1 dør er med glassfelt og 1 innebygd finert skyvedør. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dørblander i kjelleretasje er skjeve/vridde. Enkelte dører har en del slitasje. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger - Innvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret. Deler av vannledninger er av plast med rør i rør, fra nyere tid. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenken. Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Innvendige avløpsrør er av plast. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2013 og er plassert på vaskerommet. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt). Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Tomteforhold > Terrengforhold - Tomten er skrånende ned mot øst. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger - Utvendige avløpsrør antas av plast og utvendige vannledninger er av kobberrør. Fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon - Toalettrom består av: Gulvmont. wc

og servant. Oppvarming: Elektrisk panelovn. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil og himlingsventil. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling - Vegger: Fliser. Himling: Himlingsplater. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv - Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulv i dusjnische har fall til sluk. Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er dårlig lokalt fall på 1 side av sluket og her vil vann bli stående etter dusjing. Det er kun sluk i dusjnische som har høy tett terskel og eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner vil dermed ikke finne vei til sluket som igjen kan føre til fuktskader i boligen. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Det ble påvist bom/hulrom under enkelte fliser. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men flisene kan løsne over tid.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Det er plastsluk fra byggeåret og smøremembran fra 1990 tallet med ukjent utførelse. Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en

ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membran ser ut til å være smurt over sluket - ufagmessig løsning. Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - Bad i 1. etasje består av: Dusjnische med fast dusjvegg av glassbyggerstein. Baderomsinnredningen med servantskap, overskap, speil og lys. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. Det er sprekke i porselenet på servanten. Konsekvens/tiltak: Servanten må skiftes ut for å lukke avviket.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon - Det er naturlig ventilerings med veggventil og himlingsventil. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils folierte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert induksjonstoppp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Innredningen er fra 2013 iht. eier. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er svelleskade på benkeplate ved

oppvaskmaskin pga. dampbelastning fra oppvaskmaskinen. Det er synlige merker/ forhøyninger på enkelte fronter pga. skruer som nesten går igjennom frontene. Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Avvikene bør utbedres. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

- Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Baderommet har vegger av murte lettklinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig. Vurdering av avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i gulvet. Dette skyldes manglende membran og betonggulvet blir da fuktig. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Konsekvens/tiltak: Baderommet må rehabiliteres for å lukke avviket. Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.

- Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet har vegger av murte lettklinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig. Vurdering av avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.

- Spesialrom > Kjelleretasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon - Kjølerom med kjøleaggregat. Vurdering av avvik: Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Det ser ut til at rommet er bygd som «rom i rommet» men det er ingen synlige ventiler for lufting rundt konstruksjonen, Konsekvens/tiltak: Tiltak bør vurderes nærmere. Det bør lages ventiler for god ventilasjon/lufting rundt konstruksjonen.

- Spesialrom > Kjelleretasje > Kjølerom > Teknisk anlegg - Kjøleaggregat. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat. Kjøleaggregatet var ikke i drift på befaringen og tilstand er uvisst. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå. Tilstand og funksjonalitet bør undersøkes nærmere.

Følgende punkter har tilstandsgrad 3 iht. tilstandsrapporten: (Store eller alvorlige avvik) - Utvendig > Terrasse - Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. På del av terrasse er det hagestue i trekonstruksjon med spaltegulv av tre, med skyvedører av aluminium med glassfelt og pulttak med takplater av plast. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Skjevheter i konstruksjonen skyldes trolig for dårlig/sviktende fundamentering. Rekkverkshøyde varierer mellom 73cm. og 84cm. (byggeårets krav var 90cm og dagens krav er 100cm.) Hagestuen har synlige fuktmerker på

takkonstruksjon pga. lekkasje i skjøter på takplatene. Det mangler rekkverk på trapp fra terrasse og ned mot hagen. Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Tekkingen må skiftes/utbedres. Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Skjevheter må rettes opp og fundamenteringen må utbedres.

- Innvendig > Rom Under Terreng - Rom i kjelleretasje er hovedsaklig innredet med trepanel på vegger/grunnmur og har tilfarergulv i trekonstruksjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ble avdekket fuktskade uten hulltaking. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering' Vurdering av avvik: Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, Hulltaking er derfor ikke nødvendig. På tilgjengelige grunnmursoverflater ble det gjort overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS og det ble påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretasje.

Det ble gjort målinger med stikkelektroder i trepanel på bod/innredet rom og målingene viste høy fuktighet og det er synlig misfarging/fuktskade i veggen. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne

murkonstruksjoner med god utlufting. Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene. Det må gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen for å lukke avviket. Det må gjøres tiltak med utvendig isolering for å hindre kondensdannelse i grunnmuren. Kostnadsestimat er vurdert for å fjerne trepanel og tregulv, gjøre ytterligere undersøkelser og lokal utbedring. Dersom hele etasjen skal renoveres må det påregnes høyere kostnad og kostnad vil variere i forhold til valgt standard.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig og deler av anlegget er fra nyere tid. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeid utført på anlegget. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på tilsyn eller kontroll av anlegget. Eier opplyser at kurs til varmepumpe i stue 1. etasje er montert av eier selv (ufaglært).

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - Drenering med drensrør fra byggeåret hovedsaklig. Deler av drenering ble utbedret/lagt ny i 1987 iht. eier (arbeid gjort av eier selv).Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. • Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Konsekvens/tiltak: Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

- Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Generell - Bad/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnisse

med dusjforheng. Servant og overskap med speil. Gulv: Fliser. Gulv i dusjnise har fall til sluk. Vegger: Baderomsplater. Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har standard fra ca. 1987 iht. eier. Baderommet har bruksslitasje og har nådd forventet brukstid som våtrom. Det er bom (hulrom) i gulvfliser. Det er ingen kjent membranløsning i gulvet. Det mangler slukmansjett/membran ved sluket og dette vil føre til at vann trenger inn i betonggulvet og blir fuktig. Baderomsplatene på veggene har nådd forventet brukstid og de er løse i bunn og mangler tettelist/bunnlist. Det er kun sluk i dusjnise og dusjnisen har tett høy terskel slik at eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner ikke vil finne vei til sluket og kan føre til fuktskader i boligen. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell - Vaskerom i kjelleretasje består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank. Gulv: Fliser. Gulvet har fall til sluk med totalt 15mm. fra gulv ved dør til sluket. Vegger: Malt murpuss. Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har enkel standard. Teknisk standard er fra byggeåret. Rommet har ingen kjent membranløsning/tettesjikt. Det er ikke mulig å åpne slukristen og sluket kan dermed ikke rengjøres. Flisarbeidet fremstår som enkelt, ufagmessig og det er bom (hulrom) under enkelte fliser. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,

sluk m.m. må dokumenteres.

Enebolig: Lovlighet - Byggetegninger. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje: Lovlighet - Byggetegninger. Det foreligger ikke tegninger.

Rom i 1. etasje stemmer med dagens bruk. Terrasse og hagestue er ikke beskrevet på tegningen og dette er dermed ikke byggemeldt/godkjent. Rom i kjelleretasje er ikke godkjent iht. dagens bruk og det er avvik iht. tegningen.

Verditakst
Kr 3 800 000

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Moderniserte badet på 90 tallet. La varmekåbler, membran og fliser. Gjorde jobben selv med hjelp av fagfolk på dugnad.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Beskrivelse: Ny membran.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Noe saltutslag på grunnmur.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Lagt nytt beslag rundt ventilasjonsrør på tak. Antar ca 20 år siden. Ikke hatt noen andre lekkasjer i tak på hverken hus eller garasje.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja Beskrivelse: Satt inn stålrør i pipe. Ca. 20 år siden.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Enkelte maur på bad i kjeller. Ingenting i 2024.

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)? Ja. Beskrivelse: Eier har selv bygget terrasse mot vest

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Byttet takplater for ca 30 år siden.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: Innredet kjeller. Ikke søkt om bruksendring.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei.

Innhold
Planløsning
1. etasje: Entré, wc-rom, stue, kjøkken, bad og 3 soverom.
Kjelleretasje: Trapperom, kjølerom, kjellerstue, vaskerom, bad, innredet rom og 2 boder.

Det er ikke søkt om varig opphold i kjelleretasjen.

Dette innebærer at følgende rom i kjelleren ikke er godkjent pr. idag: Soverom/innredet rom, kjellerstue, bad og vaskerom.

Garasje: Frittstående uisolert garasje med betongdekke. Antatt byggeår er 1985. Leddport i aluminium- og trekonstruksjon. Gangdør i trekonstruksjon med glassfelt. Betongdekket har stor slitasje. Trebordkledningen har stedvis tørkesprekker og værslitasje.

Standard
Entré
Boligen har et trivelig, overbygd inngangsparti i første etasje. Entreen innenfor har fliser på gulvet med gulvvarme, og det er god plass til yttertøy, skohyller og lignende. Innenfor entreen er det en romslig hall med parkettgulv, lysmalte flater og romslig skyvedørsgarderobe.

Kjøkken
Boligen har et stilrent kjøkken som ligger i delvis åpen løsning med stuen. En stilig barløsning skaper et naturlig skille mellom rommene. Kjøkkeninnredningen er fra 2013 og har vitrineskap, lyse, profilerte fronter, laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum.

Over deler av benken er det vindu, noe som gir litt ekstra arbeidslys på dagtid, og det er også montert spotter i taket. Over kokesonen er det ventilator. Hvitevarene er integrert og består av stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. I tillegg har boligen eget kjølerom i kjelleretasjen.

Stue
Stuen er lys og innbydende med store vindusflater og utgang til uteplass. Gulvet har parkett, og øvrige

overflater er lysmalte. Midt i rommet er det montert en stemningsfull peisovn. I tillegg er det montert varmepumpe av typen luft-til-luft. Stuen har to soner, noe som gir god plass til både sofagruppe og spisebord, og fra spisestuedelen er det åpning inn mot kjøkkenet.

Kjellerstue
Boligen har i tillegg en koselig kjellerstue, noe som gir litt ekstra spillerom for familien. Stuen har tregulv, panelvegger og paneltak, og det er god plass til møblement. I tillegg har rommet to vinduer og en flott peis med innsats.

Bad/wc/vaskerom
Boligen har to bad, ett i hver etasje, i tillegg til vaskerom i kjelleretasjen og separat wc-rom i første etasje. Sistnevnte har servant og gulvmontert toalett. Vaskerommet har fliser på gulvet med gulvvarme, samt malte vegger og elektrisk avtrekksvifte. Rommet har også varmtvannsbereder, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Badet i første etasje har fliser på gulvet, fliser på veggene, gulvvarme, downlights og dusjnisje. Dusjnisjen har en vegg av glassbyggerstein. Innredningen består av en heldekkende servant med underskap, skuffer og matchende veggskap. Over servanten er det speil og lys.

Badet i kjelleretasjen fremstår med behov for oppgradering for å møte dagens krav til standard. Rommet har fliser på gulvet, våtromsplater på veggene, gulvvarme, servant, speil og veggskap. I tillegg har badet en dusjnisje og et gulvmontert toalett.

Soverom og garderobe

Det er tre soverom i boligen, og alle ligger i første etasje. I tillegg er det et innredet rom i kjelleretasjen som i dag benyttes som ekstra soverom (ikke godkjent). Soverommene har parkettgulv og lysmalte overflater, og to har garderobeskap. Det innredede rommet har teppegulv, vindu og paneloverflater. Ellers er det skyvedørsgarderober i entreen, og godt med lagringsplass i innvendige boder.

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 oppført en enkelgarasje fra 1985 på eiendommen, og det er også god plass til parkering på gårdsplassen.

Forsikringsselskap
If Forsikring.

Diverse
Elanlegget har skru- og automatsikringer, og boligen har en 200 liters varmtvannsbereder plassert på vaskerommet.

Energi
Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisitet, herunder gulvvarme, supplert med vedfyring og varmepumpe (luft-til-luft).

Energikarakter
F

Energifarge
Gul

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 790 000

Kommunale avgifter
Kr 19 735

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune.

Eiendomsskatt
Kr 4 970

Eiendomsskatt år
2024

Info eiendomsskatt
Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune.

Formuesverdi primær
Kr 1 114 087

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 4 456 346

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi
Opplysninger iflg. Skatteetaten sin boligkalkulator.

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.

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 192, bruksnummer 312 i Aurskog-Høland kommune.

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

3226/192/312:
25.10.1974 - Dokumentnr: 6697 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. for
Tele- og elverket

22.08.1974 - Dokumentnr: 5123 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:192 Bnr:247
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELTA FRA GNR 192 BNR 282
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

01.01.2020 - Dokumentnr: 1539758 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:312

01.01.2024 - Dokumentnr: 173484 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:312

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eneboligen datert 10.10.1975. Det finnes ikke brukstillatele/ferdigattest på garasjen, men det foreligger en godkjent garasjetegning/byggesøknad datert 15.10.1979. Se vedlegg.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
10.10.1975.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei.
Offentlig avløp med private stikkledninger.
Offentlig vann med private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige

regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.
Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at

opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/

hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.
Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger
94 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

96 100 (Omkostninger totalt)
112 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
114 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 886 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 902 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 904 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 96 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 40 000,- inkl.mva. for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger kr 4 500,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 37 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato
14.05.2025



Tilstandsrapport

Enebolig
Øitunveien 3, 1930 AURSKOG
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 192, bnr. 312

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 26.03.2025 Rapportdato: 28.03.2025 Oppdragsnr.: 10816-25045 Referansenummer: JH5712
Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

**TG 0**

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.

**TG 1**

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.

**TG 2**

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.

**TG 3**

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.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1975.
Hagestue på terrassen ble oppført i 2010.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1979.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

I tillegg er det dukkestue/lekehus på eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG [Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.
Undertak av trebord.
Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av taksteinsformede stål/aluminiumsplater. Taket er besikktiget fra bakkenivå.
Undertaket er med pappshingel.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er snøfangere på taket på inngangssiden.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Det er liggende trebordkledning på gavler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Entredør i edeltre utførelse med glassfelt.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
På del av terrasse er det hagestue i trekonstruksjon med spaltegulv av tre, med skyvedører av aluminium med glassfelt og pulttak med takplater av plast.

Balkong i frittstående trekonstruksjon. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett, laminat, teppe, gulvbelegg, sponplategulv og heltregulv.
Vegger: Trepanel, finerte plater, panelplater, malt strie, malte flater/plater, fliser og murpuss.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.
Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn. Enkelte rom i kjelleretasje har tilfarergulv i trekonstruksjon.

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

Trapp: Rett tretrapp. Trappens 2 siste trinn ned mot kjeller er av betong med fliser.

Innerdører: 1. etasje har slette hvite/hvitmalte dører og 1 foldedør.
Kjelleretasje har tredører hvorav 1 dør er med glassfelt og 1 innebygd finert skyvedør.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue 1. etasje og peis med innsats i kjellerstue.
Elektrisk gulvvarme i entre og bad i 1. etasje.
Elektrisk gulvvarme i bad/wc og vaskerom i kjellerstue.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad i 1. etasje består av: Dusjnise med fast dusjvegg av glassbyggerstein. Baderomsinnredningen med servantskap, overskap, speil og lys.

Bad/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjforheng. Servant og overskap med speil.

Vaskerom i kjelleretasje består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator i himling med avtrekk.
Integrert induksjonstoppp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Kjølerom i kjelleretasje med kjøleaggregat.

Toalettrom i 1. etasje består av: Gulvmont. wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og deler er vannledninger er av plast med rør i rør.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er naturlig avtrekk via himlingsventiler på badetrom og toalettrom i 1. etasje.
Det er mekanisk avtrekk via ventilator i himling på kjøkken.
Forøvrig naturlig ventilasjon/tilluft med veggventiler og vindusspalter spredt i boligen.

Det er luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering med drensør.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Tomten er skrånende ned mot øst.
Utvendige avløpsrør antas av plast og utvendige vannledninger er av kobberrør.



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	213 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	186 m²
Totalpris	3 800 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rom i 1. etasje stemmer med dagens bruk.
Terrasse og hagestue er ikke beskrevet på tegningen og dette er dermed ikke byggemeldt/godkjent.
Rom i kjelleretasje er ikke godkjent iht. dagens bruk og det er avvik iht. tegningen.

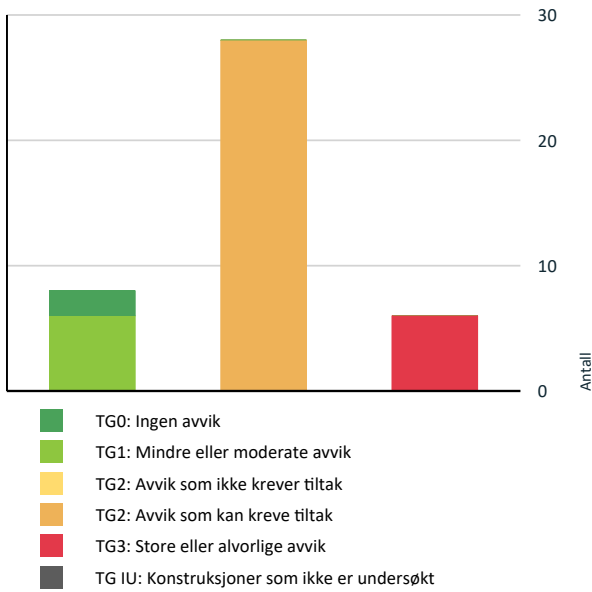
Garasje

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



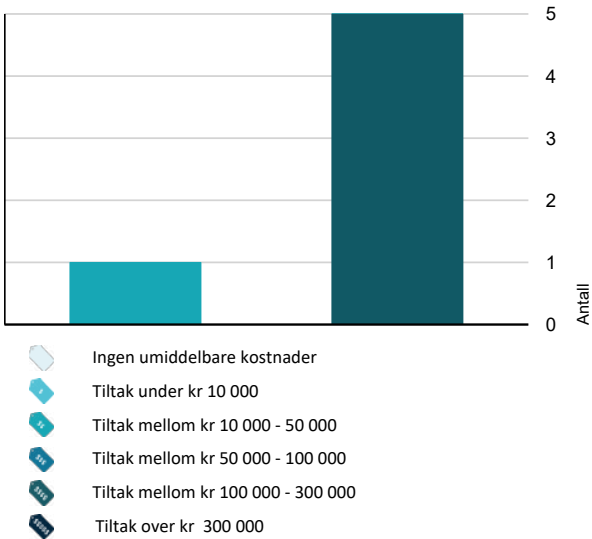
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Terrasse	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkong	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Spesialrom > Kjelleretasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Spesialrom > Kjelleretasje > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeår iht. brukstillatelse.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

2010	Hagestue på terrasse	Iht. eier.
------	----------------------	------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av taksteinsformede stål/aluminiumsplater og er fra ca. 1990 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertaket er med pappshingel fra byggeåret.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er snøfangere på taket på inngangssiden.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på taket på hagesiden, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående treborkledning. Det er liggende treborkledning på gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ingen eller liten lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.
Undertak av trebord.
Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Undertaket er misfarget.

Det er fuktmerker rundt takgjennomføringene og dette skyldes trolig lekkasjer ved beslag.
Misfarget undertak skyldes trolig tidligere lekkasjer fra pappshingel og/eller damptrykk fra boligen pga. dårlig dampsperre mot varme side.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser av taktekkingen, beslag, takgjennomføringer anbefales.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
Loft er konstruksjon som jevnlig bør kontrolleres.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Enkelte vinduer er fra nyere tid og det er skiftet glass i eksisterende vinduer i nyere tid. Det ble påvist vindusglass med produksjonsår 1987, 2000, 2003 og 2013.
Vinduer i kjelleretasje er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte vinduer har slitasje med tørkesprekker.
Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Entredør i edeltre utførelse med glassfelt.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Det er avvik:

Dørene har utvendig slitasje.
Det mangler utvendig terskelbeslag på entredør.
Det er utett/glipe mellom terskelbeslag og dørterskel på terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Terskelbeslag bør monteres og utbedres.
Dørene bør overflatebehandles/vedlikeholdes.

TG 3 Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

På del av terrasse er det hagestue i trekonstruksjon med spaltegulv av tre, med skyvedører av aluminium med glassfelt og pulttak med takplater av plast.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Skjevheter i konstruksjonen skyldes trolig for dårlig/sviktende fundamentering.
Rekkverkshøyde varierer mellom 73cm. og 84cm. (byggeårets krav var 90cm og dagens krav er 100cm.)
Hagestuen har synlige fuktmerker på takkonstruksjon pga. lekkasje i skjøter på takplatene.
Det mangler rekkverk på trapp fra terrasse og ned mot hagen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Skjevheter må rettes opp og fundamenteringen må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Balkong

Balkong i frittstående trekonstruksjon.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverkshøyde er ca. 83cm. (byggeårets krav var 90cm og dagens krav er 100cm.)

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Fliser, parkett, laminat, teppe, gulvbelegg, sponplategulv og heltregulv.
Vegger: Trepanel, finerte plater, panelplater, malt strie, malte flater/plater, fliser og murpuss.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Gulv og overflater er dels fra byggeåret og dels fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser i entre har bom (hulrom) antas pga. lagt på tregulv/ustabilt underlag.
Det er stedvis gliper mellom gulv og terskler.
Det er stedvis manglende listverk.
Det er stedvis slitasjemerker på gulv og overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.
Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

TG 2 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn. Enkelte rom i kjelleretasje har tilfarergulv i trekonstruksjon.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv kjellerstue og gang.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

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.

Avviket gjelder gulvet i trapperom/gang.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i gang, stue og kjøkken.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeåret og det er ettermontert røykrør/stålrør i pipe i senere tid iht. eier.
Tilkoblet peisovn i stue 1. etasje.
Tilkoblet peis med innsats i kjellerstue.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom i kjelleretasje er hovedsaklig innredet med trepanel på vegger/grunnmur og har tilfarergulv i trekonstruksjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ble avdekket fuktskade uten hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

På tilgjengelige grunnmursoverflater ble det gjort overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS og det ble påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretasje.
Det ble gjort målinger med stikkelektroder i trepanel på bod/innredet rom og målingene viste høy fuktighet og det er synlig misfarging/fuktskade i veggen.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.
Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.
På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene.

Det må gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen for å lukke avviket.
Det må gjøres tiltak med utvendig isolering for å hindre kondensdannelse i grunnmuren.

Kostnadsestimat er vurdert for å fjerne trepanel og tregulv, gjøre ytterligere undersøkelser og lokal utbedring.
Dersom hele etasjen skal renoveres må det påregnes høyere kostnad og kostnad vil variere i forhold til valgt standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Rett tretrapp.
Trappens 2 siste trinn ned mot kjeller er av betong med fliser.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Liten frihøyde gjelder de 2 siste trinn ned mot kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjøres lokale tiltak.



TG 2 Innvendige dører

1. etasje har slette hvite/hvitmalte dører og 1 foldedør.
Kjelleretasje har tredører hvorav 1 dør er med glassfelt og 1 innebygd finert skyvedør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dørblader i kjelleretasje er skjeve/vridde.

Enkelte dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje ble oppusset med fliser, membran og innredninger på ca. 1990 tallet iht. eier.

Sluk og vannrør er fra byggeåret.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Gulv i dusjnisse har fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er dårlig lokalt fall på 1 side av sluket og her vil vann bli stående etter dusjing.

Det er kun sluk i dusjnisse som har høy tett terskel og eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner vil dermed ikke finne vei til sluket som igjen kan føre til fuktskader i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Det ble påvist bom/hulrom under enkelte fliser. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men flisene kan løsne over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret og smøremembran fra 1990 tallet med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran ser ut til å være smurt over sluket - ufagmessig løsning.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad i 1. etasje består av: Dusjnisse med fast dusjvegg av glassbyggerstein. Baderomsinnredningen med servantskap, overskap, speil og lys.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er sprekk i porselenet på servanten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Servanten må skiftes ut for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med veggventil og himlingsventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

Våt sone er mot yttervegg og mot kjøkkeninnredningen og hulltaking er dermed uhensiktsmessig.

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Bad/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnisse med dusjforheng. Servant og overskap med speil.

Gulv: Fliser. Gulv i dusjnisse har fall til sluk.
Vegger: Baderomsplater.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har standard fra ca. 1987 iht. eier.

Baderommet har bruksslitasje og har nådd forventet brukstid som våtrom.

Det er bom (hulrom) i gulvfliser.

Det er ingen kjent membranløsning i gulvet. Det mangler slukmansjett/membran ved sluket og dette vil føre til at vann trenger inn i betonggulvet og blir fuktig.

Baderomsplatene på veggene har nådd forventet brukstid og de er løse i bunn og mangler tettelst/bunntest.

Det er kun sluk i dusjnisse og dusjnissen har tett høy terskel slik at eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner ikke vil finne vei til sluket

og kan føre til fuktskader i boligen.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Baderommet har vegger av murte lettklinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i gulvet. Dette skyldes manglende membran og betonggulvet blir da fuktig. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuksikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderommet må rehabiliteres for å lukke avviket. Det bør gjøres tiltak med fuksikring av kjelleretasjen.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i kjelleretasje består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Gulv: Fliser. Gulvet har fall til sluk med totalt 15mm. fra gulv ved dør til sluket. Vegger: Malt murpuss.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har enkel standard. Teknisk standard er fra byggeåret. Rommet har ingen kjent membranløsning/tettesjikt. Det er ikke mulig å åpne slukristen og sluket kan dermed ikke rengjøres. Flisarbeidet fremstår som enkelt, ufagmessig og det er bom (hulrom) under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet har vegger av murte lettklinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuksikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuksikring av kjelleretasjen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils folierte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert induksjonstoppp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Innredningen er fra 2013 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er svelleskade på benkeplate ved oppvaskmaskin pga. dampbelastning fra oppvaskmaskinen. Det er synlige merker/forhøyninger på enkelte fronter pga. skruer som nesten går igjennom frontene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Avvikene bør utbedres. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator i himling med avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant. Oppvarming: Elektrisk panelovn. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil og himlingsventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



KJELLERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det ser ut til at rommet er bygd som «rom i rommet» men det er ingen synlige ventiler for lufting rundt konstruksjonen,

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak bør vurderes nærmere. Det bør lages ventiler for god ventilasjon/lufting rundt konstruksjonen.

KJELLERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat. Kjøleaggregatet var ikke i drift på befaringen og tilstand er uvis.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Tilstand og funksjonalitet bør undersøkes nærmere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret. Deler er vannledninger er av plast med rør i rør, fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av plast. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er naturlig avtrekk via himlingsventiler på baderom og toalettrom i 1. etasje.
Det er mekanisk avtrekk via ventilator i himling på kjøkken.
Forøvrig naturlig ventilasjon/tilluft med veggventiler og vindusspalter spredt i boligen.

TG 1 Varmesentral

Det er luft til luft varmepumpe i 1. etasje. Varmepumpens tilstand er ikke vurdert, men den var i normal drift på befaringen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2013 og er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig og deler av anlegget er fra nyere tid.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeid utført på anlegget.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på tilsyn eller kontroll av anlegget.
Eier opplyser at kurs til varmepumpe i stue 1. etasje er montert av eier selv (ufaglært).

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.
1975

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen. Kostnadsestimat er vurdert for kontroll og mindre utbedringer på anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



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

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering med drensør fra byggeåret hovedsaklig.
Deler av drenering ble utbedret/lagt ny i 1987 iht. eier (arbeid gjort av eier selv).

Vurdering av avvik:

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

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør antas av plast og utvendige vannledninger er av kobberrør. Fra byggeåret.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

1979

Kommentar

Byggeår iht. tegning.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Betongdekket har stor slitasje.
Trebordkledningen har stedvis tørkesprekker og værslitasje.
Gårdsplassen har fall mot garasjen og det hender med vanninnslag i garasjen ved nedbør/snøsmelting.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Frittstående garasje.
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.
Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med taksteinsformede metall takplater.

Leddport i aluminium- og trekonstruksjon.
Gangdør i trekonstruksjon med glassfelt.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
186 m ² /186 m ²	Kr 3 800 000
Enebolig: Entré, 2 Gang, Toalettrom, 2 Bad, 4 Soverom, 2 Trapperom, Kjøkken, Stue, Vaskerom, 2 Bod, Kjølerom, Kjellerstue	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.
Andre bygg: Garasje Bruksareal andre bygg: 27 m ²	
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi
Kr 4 100 000	3 800 000
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.	Konklusjon markedsverdi
	3 800 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg								
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS
								M² PRIS
1	Granveien 6 ,1930 AURSKOG	160 m²	1977	3 sov	22-01-2024	4 200 000	4 500 000	4 500 000
2	Seljeveien 3 ,1930 AURSKOG	148 m²	1976	3 sov	20-06-2023	4 150 000	3 975 000	26 858
3	Haugveien 5 ,1930 AURSKOG	155 m²	1976	3 sov	07-09-2023	4 500 000	4 150 000	26 774
4	Vepsefare 4A ,1930 AURSKOG	159 m²	1981	3 sov	11-01-2024	3 950 000	3 900 000	24 528
5	Jerpeveien 8 ,1930 AURSKOG	154 m²	1971	3 sov	13-03-2025	3 890 000	4 000 000	21 858
6	Haukeveien 7 ,1930 AURSKOG	177 m²	1970	3 sov	12-03-2025	4 300 000	4 500 000	21 028
7	Sommerfuglstien 3 ,1930 AURSKOG	186 m²	1981	3 sov	05-03-2024	3 800 000	3 800 000	20 430
8	Månesvingen 1 ,1930 AURSKOG	221 m²	1983	4 sov	08-07-2024	4 290 000	4 250 000	19 231

Om sammenlignbare salg

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



Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter. Pr. 2024.	Kr.	19 735
Eiendomsskatt. Pr. 2024.	Kr.	4 970
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	74 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 650 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	140 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 790 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

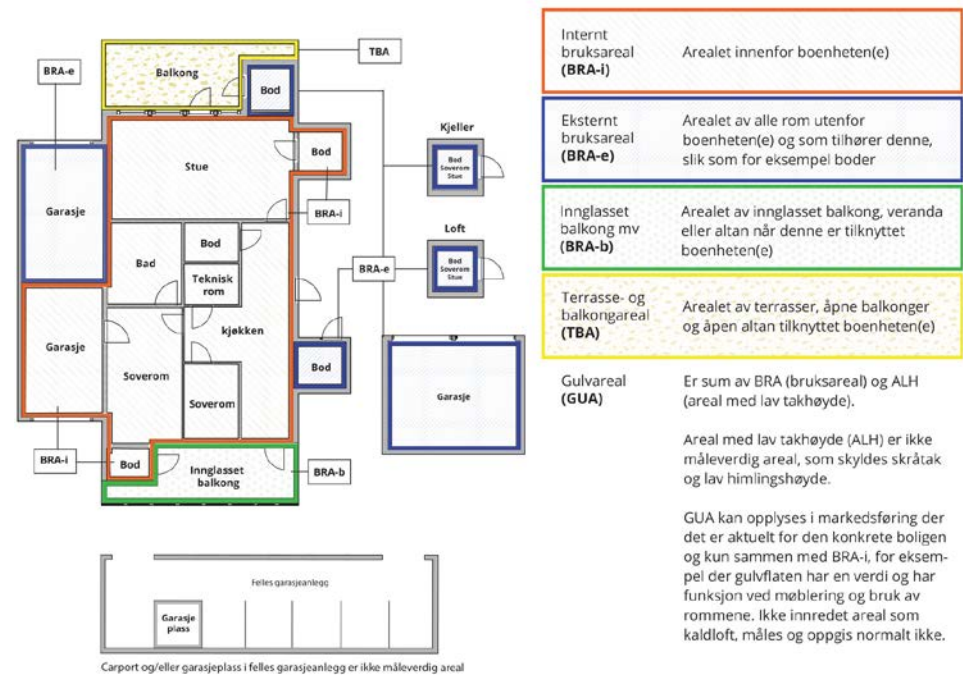
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	98			98	63
Kjelleretasje	88			88	
SUM	186				63
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Gang, Toalettrom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom, Kjøkken, Stue		
Kjelleretasje	Trapperom/gang, Gang, Bad/wc, Vaskerom, Soverom/innredet rom, Bod 1, Kjølerom, Bod 2, Kjellerstue		

Kommentar

TBA/terrasseareal er balkong med ca. 8m² og terrasse med ca. 55m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Rom i 1. etasje stemmer med dagens bruk.
Terrasse og hagestue er ikke beskrevet på tegningen og dette er dermed ikke byggemeldt/godkjent.
Rom i kjelleretasje er ikke godkjent iht. dagens bruk og det er avvik iht. tegningen.

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 tak høyde?

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: Rom i kjelleretasje tilfredsstill er ikke krav til rømningsvei eller til lysforhold/dagslysflate.

Garasje

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
1. etasje		27		27
SUM		27		
SUM BRA	27			

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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	173	13
Garasje	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Rolf Lie	Kunde
	Anbjørg Kirsten Lie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	312		0	881.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Øitunveien 3							
Hjemmelshaver							
Rolf Lie.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ca. 1km. utenfor Aursmoen/handelssentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

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

Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 881,4m². Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1974

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eier	26.03.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	11.03.2025	Matrikelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	26.03.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Tegninger enebolig	20.02.1975		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger garasje	19.10.1979		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.03.2025	
2	28.03.2025	Revidert etter mottak av tegninger på garasjen.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JH5712>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Aurskog

Oppdragsnr.

1105240093

Selger 1 navn

Rolf Lie

Gateadresse

Øitunveien 3

Poststed

AURSKOG

Postnr

1930

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1975

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

50

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Moderniserte badet på 90 tallet. La varmekåbler, membran og fliser. Gjorde jobben selv med hjelp av fagfolk på dugnad.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny membran.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe saltutslag på grunnmur.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lagt nytt beslag rundt ventilasjonsrør på tak. Antar ca 20 år siden. Ikke hatt noen andre lekkasjer i tak på hverken hus eller 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

Beskrivelse

Satt inn stålrør i pipe. Ca. 20 år siden.
- 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

Enkelte maur på bad i kjeller. Ingenting i 2024.
- 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

Eier har selv bygget terrasse mot vest.
- 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet takplater for ca 30 år siden.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Innredet kjeller. Ikke søkt om bruksendring.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1105240093

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

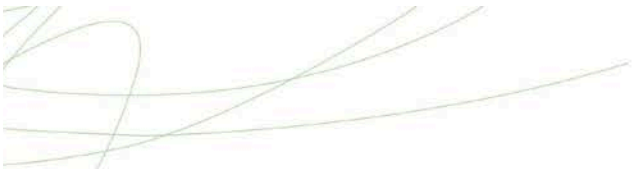
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1105240093

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rolf Lie	Odd6f0038bfa0325733fbf4e6f098648115084c7	17.03.2025 12:25:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

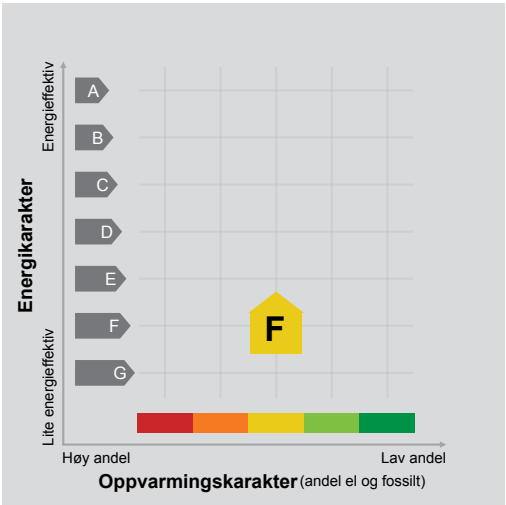
Document reference: 1105240093

- 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>



ENERGIATTEST

Adresse	Øltunveien 3
Postnummer	1930
Sted	AURSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	312
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150063701
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95406
Dato	21.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tomt nr. 73 av Haugfeltet, 1930 Aurskog		192	312	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	boligbygg	18.11.-74	dato 20.2.-75 sak 26/75	
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
Rolf Lie	1930 Aurskog			
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
Age Ødegård	2823 Birstrand (over mur)			
Karsten Hagbartsen	1930 Aurskog (grunnmur)			

Arbeidet er besiktiget, i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- ☐ for nevnte bygg
- ☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Loft : Isolasjon må nedklemmes ute v/gemsinsner.
 Kjeller : Kjellertrapp mangler.
 Endel arbeider gjenstår i kjeller.
 Utvendig : Kjellervinduer ikke innpusset.
 Takmedløp ikke ført til grunn.
 Hovedtrapp mangler.
 Takstige mangler.
 Finplanering gjenstår.

Dette arbeid må være fullført innen 3 mnd.

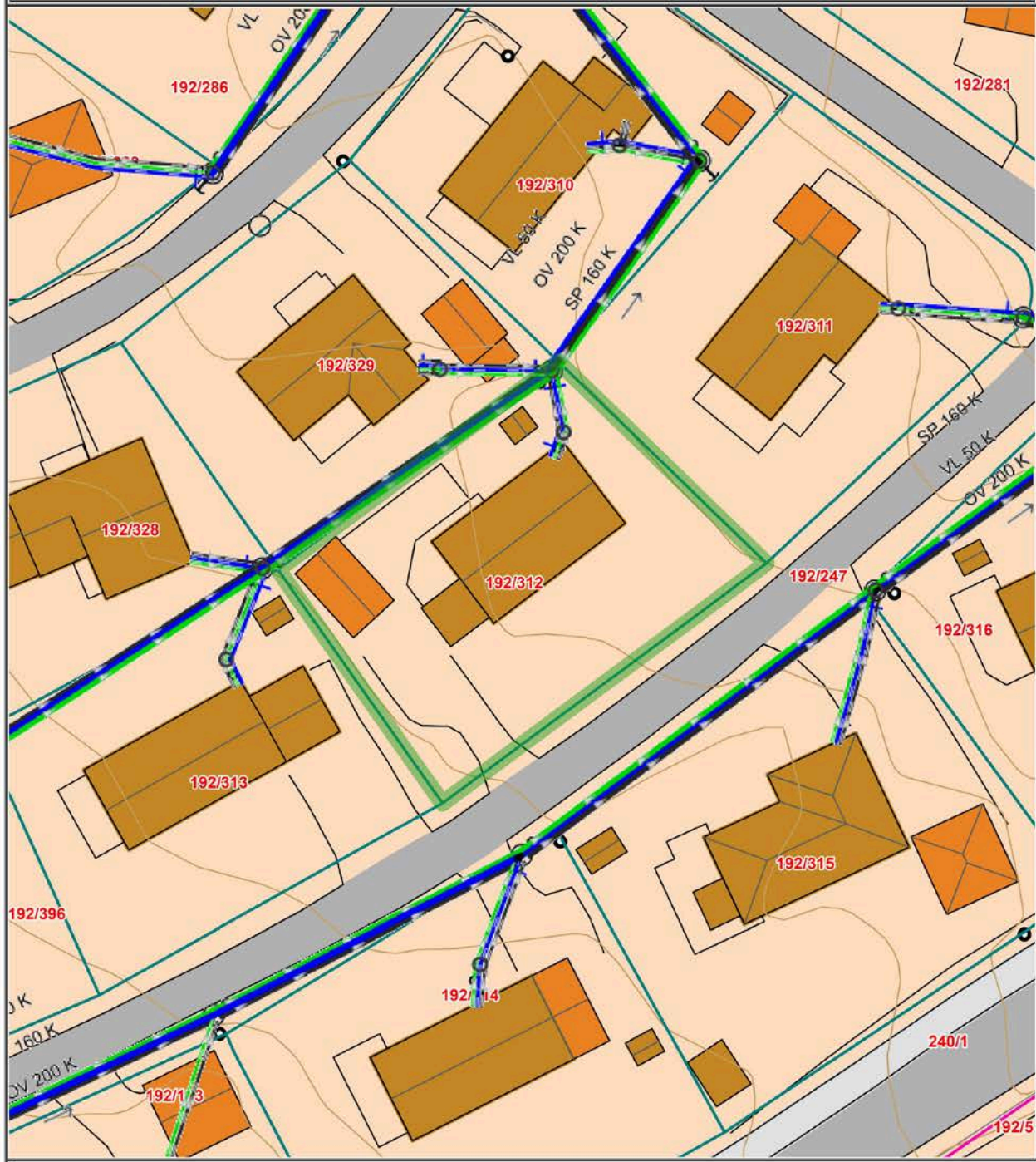
1940 Bjørkelangen den 10.10.-75

Sendes:

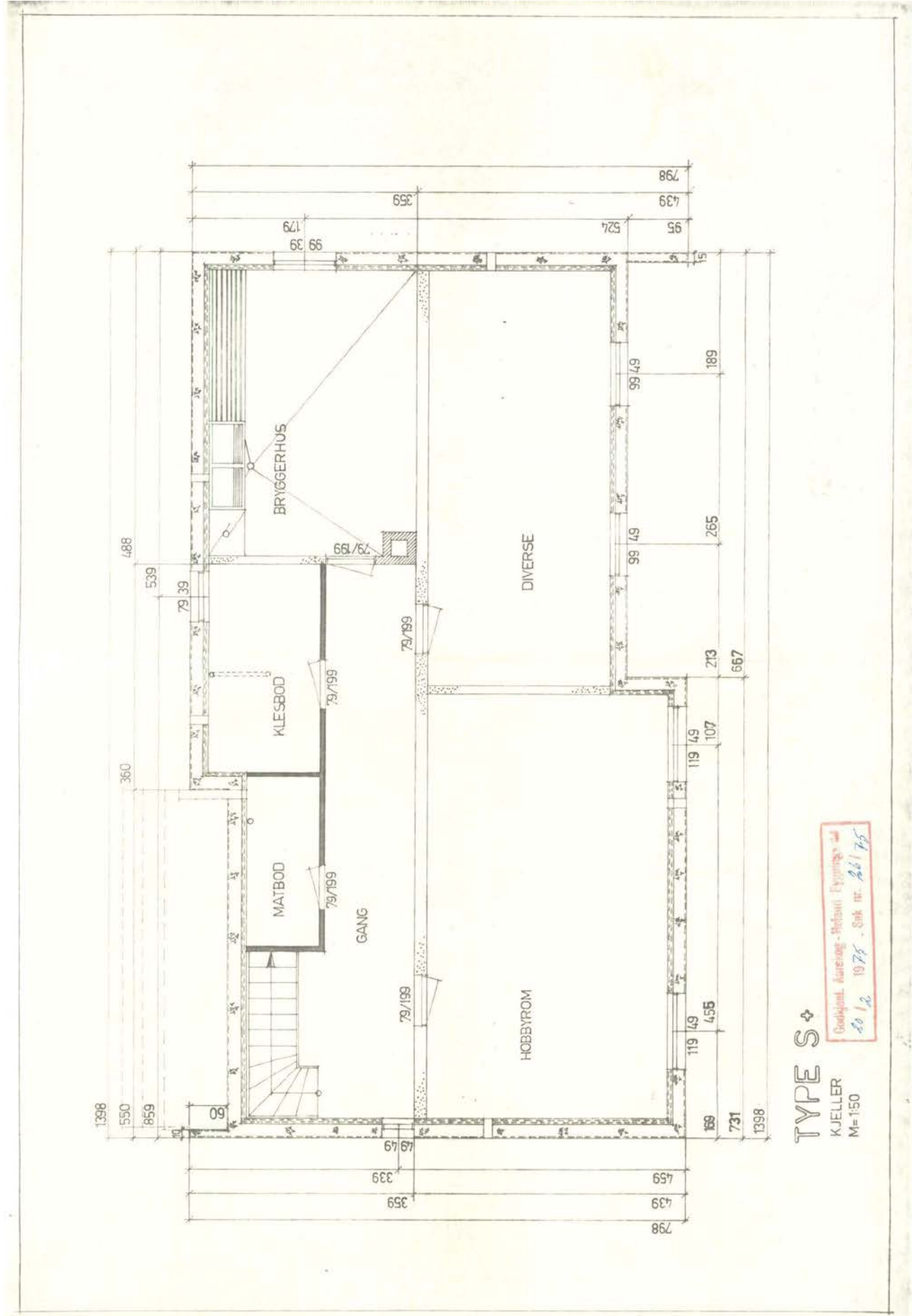
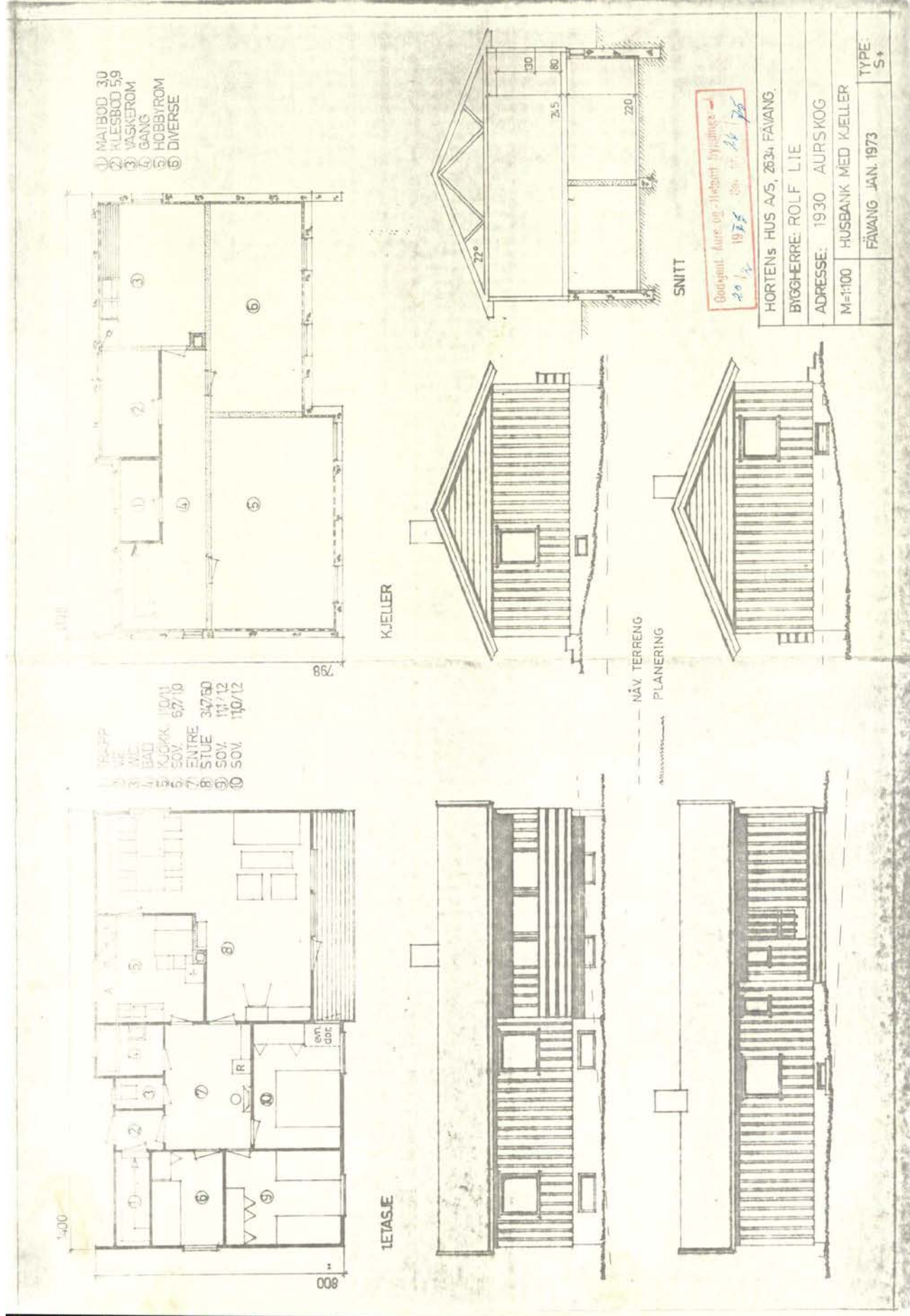
- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet

for
 Alf Kr. Bråten
 Byggekontrollør

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 192	Bnr: 312	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Øitunveien 3, 1930 AURSKOG					
	Hj.haver/Fester: LIE ROLF, ØITUNVEIEN 3, 1930 AURSKOG					
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE		Dato: 12/3-2025 Sign:			Målestokk 1:500	



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



Øitunveien 3 - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 101 lokalkjente

- **Familier med barn**
- **Husdyreiere**
- **Etablerere**



	Øia Linje 470, 470E	3 min 0.2 km
	Blaker stasjon Linje R14	15 min 14.2 km
	Oslo Gardermoen	47 min

Aursmoen skole (1-10 kl.) 664 elever, 40 klasser	21 min 1.6 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	9 min 9.3 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	11 min 10.3 km

🚗 Recharge Coop Extra Aurskog 15 min 🚶

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

Sitat fra en lokalkjent

 Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

 Naboskapet
Godt vennskap 76/100

 Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Age Group	Men (%)	Women (%)	Both (%)
Barn (0-12 år)	16.9%	16.8%	14.5%
Ungdom (13-18 år)	7.6%	7.7%	7.2%
Unge voksne (19-34 år)	16.1%	16.8%	21.2%
Voksne (35-64 år)	39.4%	40.3%	38.9%
Eldre (over 65 år)	19.9%	18.4%	18.3%

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

Trampen barnehage (1-5 år)	11 min
33 barn	0.9 km
Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år)	13 min
57 barn	0.9 km
Aursmoen barnehage (1-5 år)	12 min
66 barn	0.9 km

Kiwi Aurskog	14 min	
Coop Extra Aurskog	15 min	
Post i butikk	1.1 km	

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

- 

Haugerudfeltet - ballflate (MKN)

Ballspill

10 min 

0.7 km
- 

Aursmoen idrettsanlegg

Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

15 min 

1.1 km
- 

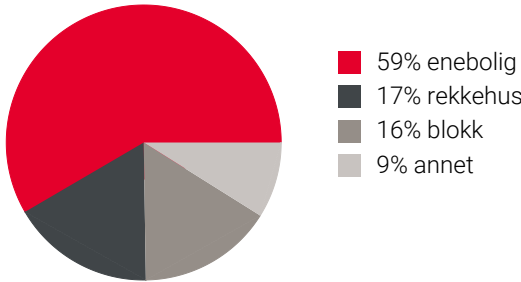
Aura Trening og Helse

25 min 
- 

MOVA Bjørkelangen

7 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

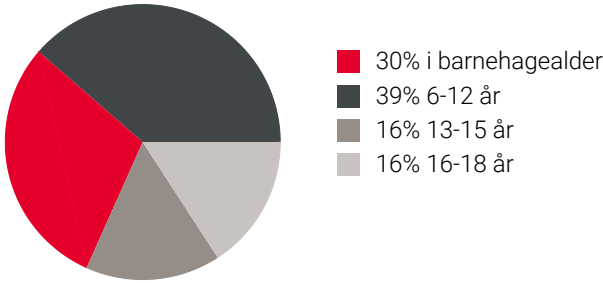
Aurskog Senter

14 min 
- 

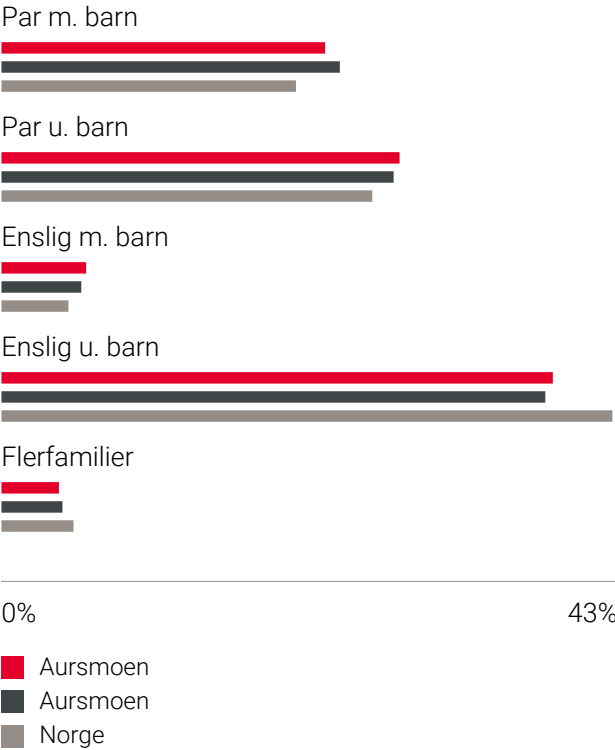
Aurskog apotek

14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

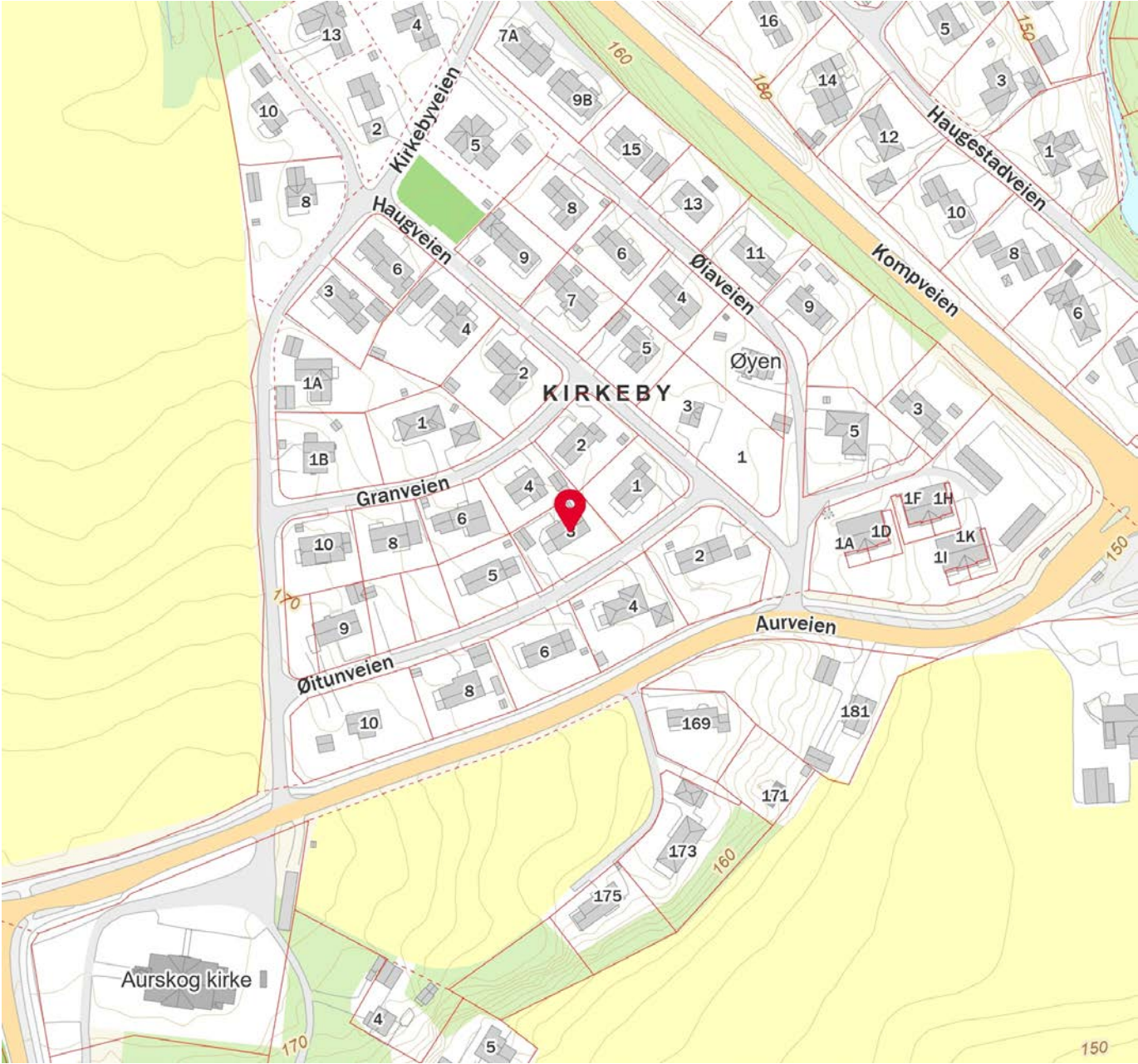
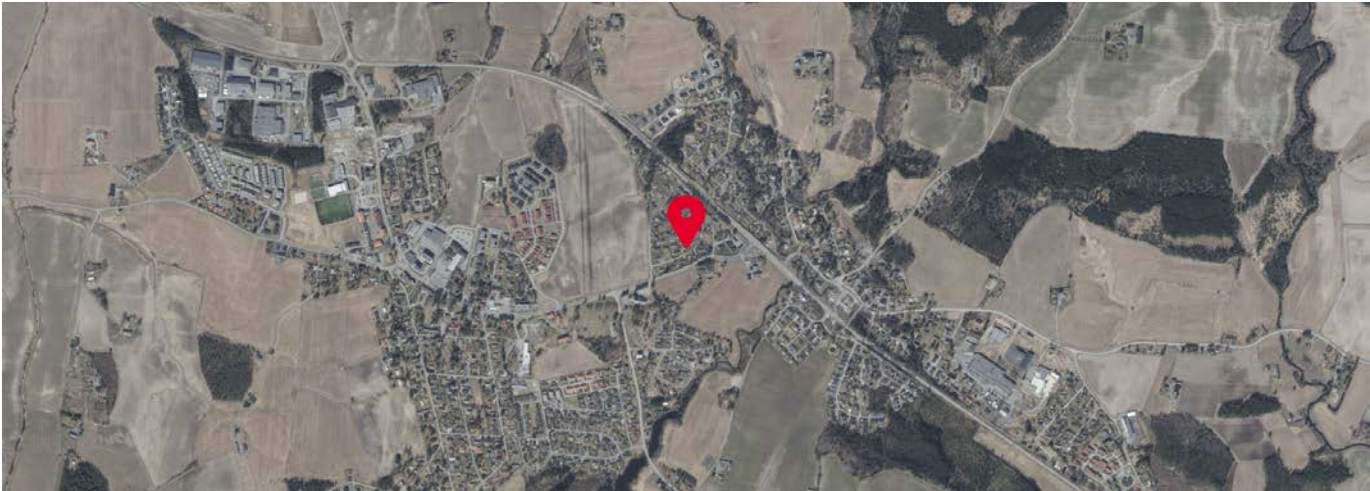


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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 eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. 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 forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Øitunveien 3
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Gisle Spidsberg

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre