



aktiv.

Bjørnebråteveien 73, 1960 LØKEN

**Stor, innholdsrik og velholdt
enebolig - Solrik terrasse på 38
kvm - Velstelt hage - Garasje -
Landlig og naturskjønt**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 98 850,-
Total ink omk.: Kr 3 998 850,-
Selger: Aud Jane Hvidsten
Kari Irene Torre
Kjell Inge Fossskaug
Jostein Fossskaug
Per Harald Fossskaug

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 210/210 kvm
Tomtstr.: 2277.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 258
Oppdragsnr.: 1107250151

Ditt nye hjem!

Velkommen til Bjørnebråteveien 73, en stor, velholdt og familievennlig enebolig over to plan.

Beliggenheten er naturskjønn, rolig og barnevennlig, med umiddelbar nærhet til rekreasjonsmuligheter i skog og mark, samt kort vei til skoler, barnehager og butikker. Tomten på over 2,2 mål er pent opparbeidet, og byr på en stor, velstelt hage, gruslagt gårdsplass, garasje og en sydvendt, solrik terrasse på ca. 38 kvm.

Eneboligen fremstår med stilrene farge- og materialvalg og innholdsrik planløsning. Her er det en tiltalende stue med møbleringsfrihet, et klassisk kjøkken med spiseplass og en koselig kjellerstue med lun atmosfære. Videre har boligen to bad/wc, et vaskerom, en romslig hall og tre gode soverom. Flere rom har garderobeløsninger, og lagringsplass finnes på loft og i inneboder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	23
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	74
Ferdigattest	77
Situasjonskart	78
Nabolagsprofil	80
Budskjema	90



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Bjørnebråteveien 73!



Eneboligen ligger i naturskjønne omgivelser, rolig, landlig og solrikt, med umiddelbar nærhet til utallige rekreasjonsmuligheter i skog og mark.



Tomten er solrik, lett skrånende og pent opparbeidet med store plenarealer, prydbusker, hekk og trær.



Boligen har et pent, inntrukket inngangsparti med gruslagt adkomst, støpt repos og veggmontert utebelysning.



Vel inne er det en fin entré med panel på veggene og belegg i flisimitasjon på gulvet.



Neste rom er en romslig hall som er holdt i samme stilkombinasjon.



Hallen har god plass til garderobeløsninger.



Vedovnen i hallen gir god varme på kjølige dager. Det er åpent trappeløp til hovedetasjen.



Eneboligen har en lun og koselig kjellerstue i sokkeletasjen. Kjellerstuen har naturlig panel på veggene, og dagslyset strømmer inn via tre store sprossvinduer.



Vinduet i yttervegg og den åpne trappen gjør trapperommet til hovedetasjen lyst og luftig.



Kjøkkenet har et klassisk og solid design mdd gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har profilerte heltrefronter, vitrinedører og laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål.



Veggene over benken er kledd med lyse fliser. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin. Boligen har et kjølerom i sokkeletasjen.



Utenfor kjøkkenet er det plass til en større spisestue med plass til hele familien.



De lyse veggene fremhever det gylne parkettgulvet, og store vinduer i tre himmelretninger sørger for unik, naturlig lyssetting.



Stuen oppleves som luftig og romslig, og det er god plass til sofagruppe, godstoler og tv-/mediastasjon.



Slapp av i komfortable omgivelser og nyt utsikten.



Den vinklede planløsningen gir fine, definerte soner for møblering.



Fra stuen er det utgang til en sydvendt terrasse på ca. 38 kvm med videre adkomst til hagen.



Soverommene i første etasje er holdt lyse, tidløse farger.
Hovedsoverommet har utgang til en overbygd luftbalkong på ca. 7 kvm.



Hovedsoverommet har også et stort garderobeskap.



Store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp til soverommene.



Det er tre gode soverom i eneboligen, to i første etasje og ett i sokkeletasjen. Bildet viser soverommet i sokkeletasjen.



Badet i første etasje ligger fint til ved soverommene, og er av god størrelse. Her er det lyse våtromsplater på veggene og matchende fliser på gulv med gulvvarme.



Innredningen har hvite, profilerte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, to veggskap og et speil med belysning. Videre har badet et toalett og et badekar med dusjarmatur.



Badet i sokkeletasjen har lyse våtromsplater på veggene, panel i himlingen og beige belegg på gulv med gulvvarme. Hvit skapseksjon med heldekkende servant, samt speilskap med belysning. I tillegg toalett og dusjnise bak en frostet skyvedør.



Vegg-i-vegg med badet er det et romslig og fint vaskerom med gulvvarme, to utslagsvasker og opplegg for vaskemaskin.



Boligen har lagringsplass på loft og i inneboder. Bildet viser fyrrommet.



Bildet viser innvendig bod mellom garasje og fyrrom.



Det er parkering i en integrert garasje og på en stor, gruslagt gårdsplass.



Det tar rundt 7 min å kjøre til Løken med skole, barnehage, butikker og andre servicetilbud.



Det er en støpt uteplass i forbindelse med dengruslagte gårdsplassen.



Gode solforhold og vidstrakt, landlig utsikt nytes best på en stor sydvendt, dels overbygd terrasse.



Det er flislagt dekke og hvitmalt rekkverk, og terrassen er utstyrt med klassisk utebelysning.



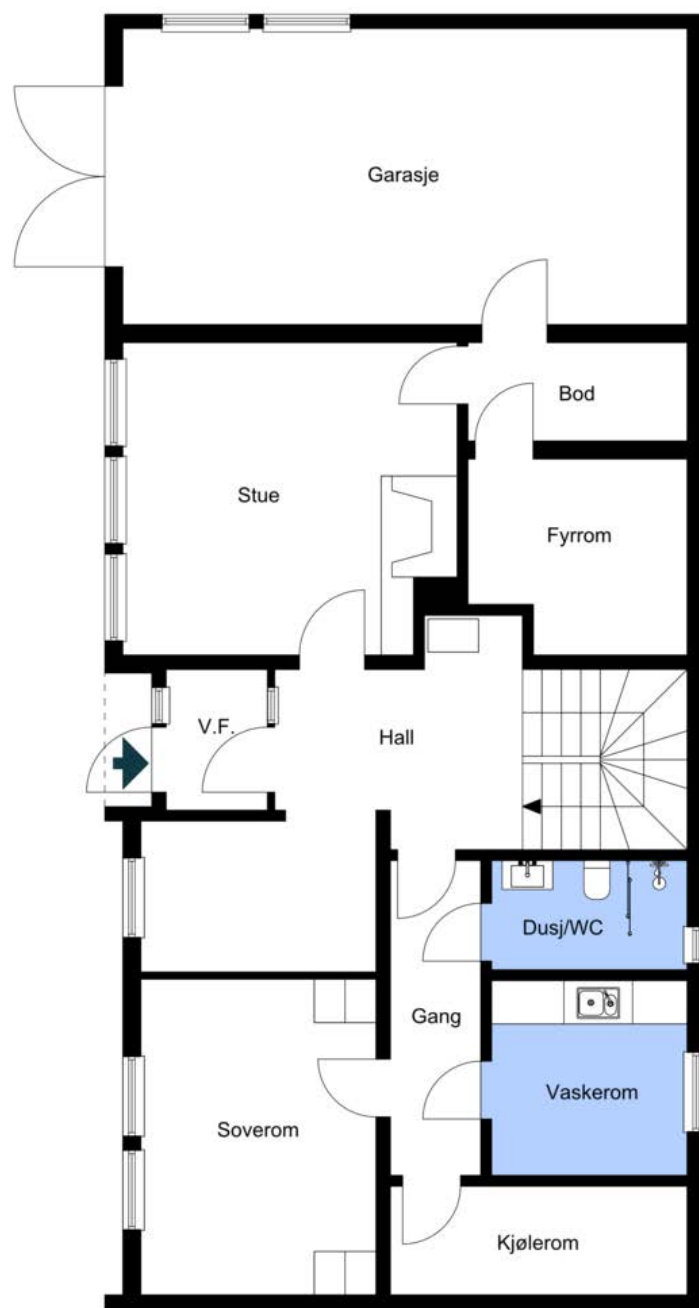
Her er det god plass til grill og ønsket utemøblement, og terrassen har adkomst både fra stuen og fra hagen.



Beliggenheten er naturskjønn, rolig og barnevennlig, med umiddelbar nærhet til rekreasjonsmuligheter i skog og mark.

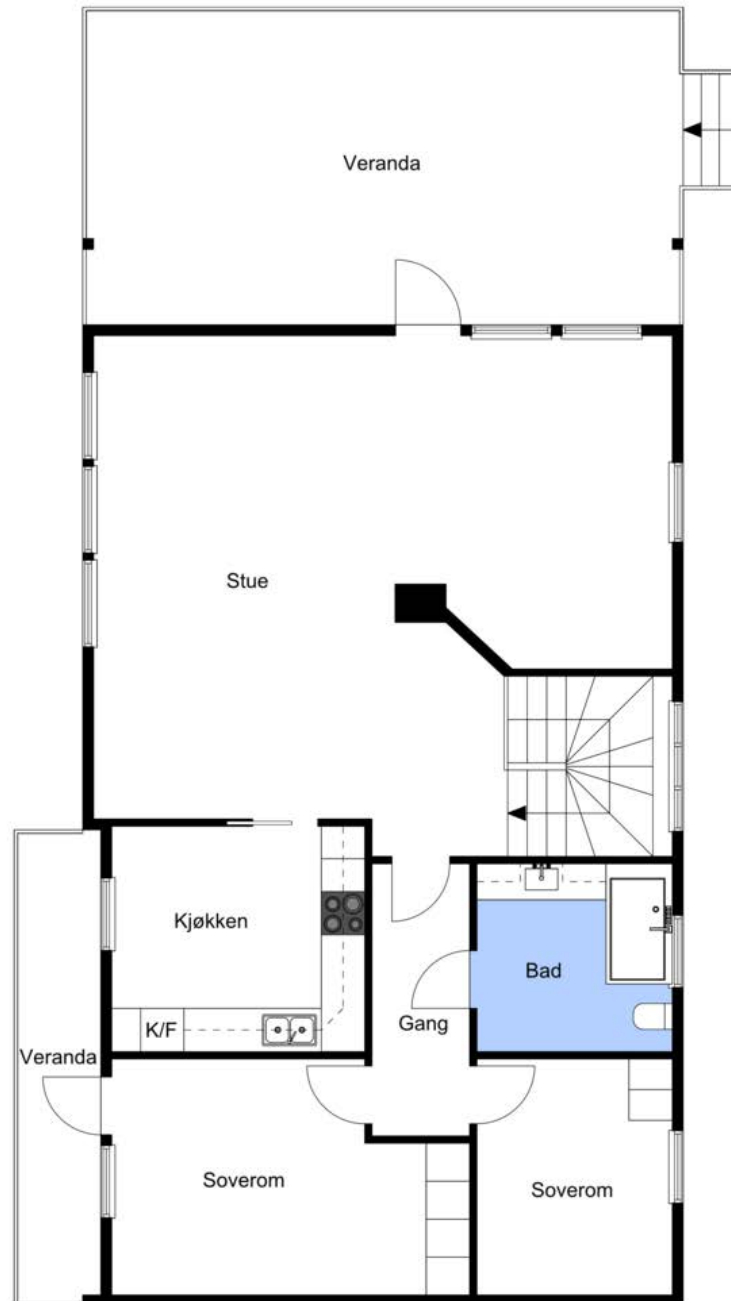


Ved å benytte bil tar det ca. 10 min til Løken, 25 min til Bjørkelangen, 35 min til Aursmoen, 30 min til Lillestrøm, samt 55 min til Oslo lufthavn. Det er bussholdeplass i nærheten, og togforbindelser fra Fetsund og Lillestrøm.



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

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



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

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 210 m²

BRA totalt: 210 m²

TBA: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Sokkeletasje

BRA-i: 115 m² Entré, stue, bod, fyrrom, garasje, hall, gang, bad, vaskerom, soverom, kjølerom.

1. etasje

BRA-i: 95 m² Stue, kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2277.3 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig område på Momoen utenfor Løken i Aurskog-Høland kommune.

Forretninger og servicetilbud

Løken har et hyggelig handelssentrum med en handelsgate og et lite butikkssenter. I handelsgaten finnes bl.a. en bensinstasjon og legekantor. På Løken Senter finnes bl.a. Kiwi, bank, apotek, kafe, frisør og Lenaz Klær og Sport. Rett ved Løken Senter ligger også Rema 1000, NLM Gjenbruk, Gausdal og Leikvin. Til sentrum er det gangavstand og i hovedsak trygg ferdsel fra Skattumbakken og Høland Stadion. I regi av næringsforeningen bygges det et parkanlegg med beplantning og sittegrupper ved Løken Senter.

Det er kort vei til Bjørkelangen med kjøpesenteret Alti og Bjørkelangen Næringspark, samt til Lillestrøm, Strømmen, Slitu, Mysen og grensehandel med et godt og variert utvalg av forretninger og servicetilbud.

Høland Stadion

Idrettslaget har et stort og veldrevet anlegg på Høland Stadion. I tillegg driftes det også anlegg på Momoen. I flerbrukshallen er det en populær kafe som er et naturlig møtepunkt for nærmiljøet og for besøkende til hallen. Idrettslaget tilbyr også et fullverdig treningsstudio med et bredt utvalg av apparater for både styrketrening og utholdenhetstrening. Det finnes også et stort og moderne rom for styrkeløft med frivekter og vektstenger. Videre er det spinningsrom med faste saltimer og mulighet for individuell trening. Anlegget har store, oppgraderte garderober med dusj og tilgang til badstue.

Utendørs er det naturgress- og kunstgressbane, samt en stor aktivitetspark som inneholder sandvolleyballbane, hinderløype, klatrekube, parkourløype, lekeapparater for de minste, huske og rullestol huske, trampoliner, ballbinge, skatepark, pumptrack, skøytebane på vinterstid og en lun, fin spiseplass med bålpanner. HIUL parken er et flott samlingssted for alle! Klubben har to lysløyper, en ved Løken og en ved Momoen. HIUL Skogsfrisbee er lagt i tilknytning til lysløypa. Banene for disc-, fotball- og kortbanegolf ligger på Momoen like ved lokalet. Her er det også en bane for tennis og for padel (singel og dobbel).

HIUL tilbyr E-sport med 8 Gaming stasjoner og en plass for Playstation. Det er plass til 8-10 spillere per gang. Det er også en Seniorklubb tilknyttet idrettslaget som har flere gode møtepunkter og som bidrar med dugnadsarbeid.

Idrettslaget har aktiviteter og sosiale møteplasser for alle aldre og uavhengig av funksjonutfordringer.

Øvrige fritidsaktiviteter

Beliggenheten gir også tilgang til store skogsområder og en rekke innsjøer og dammer, så her er det gode muligheter for både jakt og fiske. Sommerstid er det blant annet fint å dra på badetur til Damtjern med badestrand, badebrygge og fiskebrygge. Det er svømmebasseng i tilknytning til skolen. På Aurskog finner du golfanlegg, og på snørike vintre er den lille alpinbakken ved Bjørkelangen åpen. På Bjørkelangen finnes også det nye svømmeanlegget Bjørkebadet.

Løken fritidsklubb og Aurskog Høland Kommune samarbeider med HIUL om dette flotte tilbudet for barn og ungdom. I egne lokaler på Høland Stadion arrangeres det både junior- og ungdomsklubb. Løken Pensjonistforening og Hølandstreffen holder til på Løken og har som mål å tilby sosialt samvær, kulturelle opplevelser og stimulerende aktiviteter.

Kulturtilbud

Kommunen har et rikt kulturliv og flotte, moderne kultursaler i KulturArena på Hemnes og på Bjørkelangen. På Bjørkelangen er det også kino og kulturskole med tilbud innen musikk, dans osv. På Løken er Gamle Høland Prestegård et samlingspunkt hvor lokalhistorie og kulturaktiviteter presenteres i ulike aktiviteter gjennom året, og her er det også selskapslokaler for leie. På Fosser finnes Smia og Bygdetunet ligger på Hemnes. Lokalet på Moe har også selskapslokaler for utleie samt flere temaaktiviteter og konserter gjennom året. På Moe ligger også Halvorsens kafe med middagstilbud, catering og kulturarrangementer.

Ved Eidsverket på Bjørkelangen er det bygget et stort hestesportsenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser. Senteret skal blant annet være en nasjonal arena for reining - en type westernridning. Kommunen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum av Bjørkelangen.

Kommunen har flere kor, teatergrupper og aktive pensjonistforeninger.

Ved å benytte bil tar det ca. 10 min til Løken, 25 min til Bjørkelangen, 35 min til Aursmoen, 30 min til Lillestrøm, samt 55 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra området er det skolebuss til Løken barneskole og Bråte ungdomsskole på Hemnes. Det er én barnehage på Momoen, og to ved Løken. Aurskog-Høland har to videregående skoler, begge ligger på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon

Området har kollektivtilbud via buss. Det er togforbindelser fra Fetsund og Lillestrøm.

Bygningssakkyndig

Daniel Østbye

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Enebolig over to plan med integrert garasje oppført i 1991 (iht. opplysninger fra selger). Boligen fremstår som fra byggeåret og er godt tatt vare på. Det vil være behov for oppgradering av bla. bad innen rimelig tid. For fullstendig oversikt over alle bygningsdelene må rapporten leses i sin helhet.

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er dekket med betongtakstein, kjent for sin holdbarhet og værbestandighet. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gangen i 1. et. via en loftsluke. Takstolene er prefabrikkerte og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket. Sutak undertaksplater fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Isolasjonen, med en tykkelse på 30 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap. Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen. Takrenner og nedløp er av metall. Snøfangere, beslag og stigeledd til pipe er også av metall. Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggesjikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er inngangsdør av heltre med sidefelt av glass, veranda og terrassedørene er av treverk med glassfelt. Det er en to-fløyet portdør av heltre til garasjen. Utgang fra stuen til en sydvendt terrasse på omtrent 38 kvadratmeter. Terrassen er belagt med fliser og spaltegulv av treverk, den har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 87 centimeter. Terrassen er utstyrt med et overbygg på 9 kvadratmeter, utebelysning, stikkontakt og en levegg for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. Fliser og membran er i fra 2016. Utgang fra hovedsoverommet til en østvendt overbygget veranda på omtrent 7 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 88 centimeter. Det er utvendig trapp og rekkverk av treverk fra terrassen til hagen.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggesjikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk. Vurdering av avvik: Det er avvik: På fasade mot sør er det enkelte kledningsbord med påbegynnende råteskader.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er dekket med betongtakstein,

kjent for sin holdbarhet og værbestandighet. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gangen i 1. et. via en loftsluke. Takstolene er prefabrikkerte og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket. Sutak undertaksplater fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Isolasjonen, med en tykkelse på 30 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap. Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Vurdering av avvik: Det er avvik: Fuktmerker i området rundt pipe og ved loftluke.

Utvendig > Vinduer i garasje

Garasjen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vurdering av avvik: Det er avvik: Trerammene har påbegynnende råteskader.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til en sydvendt terrasse på omtrent 38 kvadratmeter. Terrassen er belagt med fliser og spaltegulv av treverk, den har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 87 centimeter. Terrassen er utstyrt med et overbygg på 9 kvadratmeter, utebelysning, stikkontakt og en levegg for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. Fliser og membran er i fra 2016. Utgang fra hovedsoverommet til en østvendt overbygget veranda på omtrent 7 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 88 centimeter. Vurdering av avvik: Det er avvik: Rekkverkshøyde er under 90 cm. og skal være minimum 90 cm.

Innvendig > Rom Under Terreng

Underetasjen er innredet med oppholdsrom, bodrom, tekniske installasjoner og garasje. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Vurdering av avvik: Det er avvik: Risikokonstruksjon! Etasjen har vegger og gulv under bakkenivå som er utlektet/opplektet fra grunnmuren/betongulvet. Denne konstruksjonen vurderes å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Det ble med egnet instrument målt relativ fuktighet i utlektet veggkonstruksjon under terreng, 70% ved 21 grader. Vektprosent målt i treverk inne i konstruksjonen på befæringsdatoen var 18 %. Måleresultatet vurderes og være over grenseverdier for og utelukke skjulte skader. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Det ble observert plast i utlektet konstruksjon.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Boligen har kun en vakuumventil for å lufte avløpsanlegget, montert på kaldtloft. Det anbefales at lufterledningen for avløpssystemet ledes opp over tak og til friluft.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Det er installert oljefyr i boligen, oljefyren er bygget om til biobrensel. Vurdering av avvik: Det er avvik: Tilhørende komponenter som rør og radiatorer har en alder som tilsier at mer en 50% av anbefalt brukstid er passert. Det betyr at strakstiltak ikke anses som nødvendig da anlegget fungerer i dag men det på påregnes vedlikeholdsarbeider i tiden fremover.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Føringsveiene for det elektriske anlegget er basert på åpne og skjulte føringsveier. Hovedbryter på 63 A.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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. 1991

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

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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. På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1991. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis registrert riss i murpuss.

Tomteforhold > Terrengforhold

Skrående tomt mot øst. På husets bakside mot vest er det planert et reppo før tomten skråner bratt opp mot bakenforliggende jorde. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1991. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1991. Det er offentlig vannforsyning 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.

Tomteforhold > Oljetank

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1991. Vurdering av avvik: Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er avvik: Langsgående sprekk i fliser ca. midt i rommet. Det er registrert enkelte fliser med mangelfullt vedheft mot underlaget (bom).

Våtrom > Sokkel > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er avvik: Glippe i mellom plateskjøt i dusjsone. Påbegynnende svelling i underkant av våtromsplater i dusjsonen.

Våtrom > Sokkel > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er avvik: Våtromsbelegg er silikonert og ikke fagmessig sveiset i hjørner. Usikker tetthet for valgt løsning.

Våtrom > Sokkel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Sluk har passert mere en 50% av anbefalt brukstid. Rørgjennomføringer i gulv og vegg er ikke tilfredstillende tettet, fuktskader kan oppstå.

Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis skader i våtromsbelegg rundt rørgjennomføringer og i hjørner.

Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Sluk har passert mere en 50% av anbefalt brukstid. Utettheter rundt rørgjennomføringer i gulv. Skruer til klemringen er rustet.

Spesialrom > Sokkel > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

Kjølerom med gulv, vegger og himling av trepanel. Det er satt opp hyller av treverk for oppbevaring. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er råteskade i ett gulvbord i hjørne.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Det er avvik: Ingen synlig membran i sluk, det er vurdert at gulvet ikke har membran. Sluk har passert mer en 50% av anbefalt brukstid. Utette rørgjennomføringer i vegg og gulv. Tettesjikt på vegg har passert mer en 50% av anbefalt brukstid.

Lovlighet

Enebolig

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

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 09.09.2025 av Daniel Østbye. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Siste tilsyn 16.03.2014. Avsluttet uten feil. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Varslet tilsyn og feiing i 2025. Ikke utført, ingen hjemme. NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet

supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Kort fortalt

- Stor, velholdt og familievennlig bolig
- Enebolig over 2 innholdsrike etasjer
- Landlig og barnevennlig beliggenhet
- Enkelgarasje og gruslagt gårdsplass
- Velstelt og pen tomt på 2277,3 kvm
- Sydvendt, solrik terrasse på 38 kvm
- Østvendt luftbalkong på ca. 7 kvm
- Pen entré og en romslig og fin hall
- Stor, vinklet stue med møbleringsfrihet
- Klassisk kjøkken med spise plass
- Lun, romslig og koselig kjellerstue
- 2 fine bad/wc og et eget vaskerom
- 3 gode soverom med garderober
- Lagringsplass på loft og i inneboder
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning

Sokkeletasje: Entré, hall, gang, fyrrom, bod, kjølerom, bad/wc, vaskerom, stue og soverom.

1. etasje: Gang, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering i en integrert garasje og på en stor, gruslagt gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen varmes opp med radiatorer tilkoblet sentralfyr. I tillegg er det gulvvarme på badene og på vaskerommet, samt vedfyringsmulighet i en peisovn i hallen. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Sikringsskapet har automatsikringer, og boligens varmtvannsbereder rommer ca. 200 liter.

Det er oljetank i glassfiber i boligen. Oljetanken er fra 1991. Det foreligger ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Info strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris som følger eiendommen. Interessent oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 11 577 pr 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: Ordinært renovasjonsgebyr, feie/tilsynsgebyr 2 piper, kontrollgebyr spredt avløp, abonnementsgebyr vann, forbruksgebyr vann. Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 3 416 pr 2024

Formuesverdi primær

Kr 874 778 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 499 110 pr 2023

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. Det må også påregnes utgifter til drift og vedlikehold av privat vei, samt for privat avløpsordning som ikke er inkludert i kommunale avgifter.

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 32, bruksnummer 258 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:

3226/32/258:

04.01.2007 - Dokumentnr: 105124 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:32 Bnr:109

Gjelder denne registerenheten med flere

Fra det tinglyste dokumentet: Som hjemmelshavere av eiendommen gnr. 32 bnr. 14 og 258 gis veirett over min/vår eiendom. Rettigheten gis til eiendommen gnr. 32 bnr. 109. Veiretten gjelder fra fylkesvegen og frem til eiendommen. Som avtale om fordeling av kostnader ved vedlikehold og brøyting er følgende avtalt: Dokumentet angir ingen avtaler.

31.10.2006 - Dokumentnr: 526186 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:32 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 835109 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:32 Bnr:258

01.01.2024 - Dokumentnr: 105404 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:32 Bnr:258

18.12.2006 - Dokumentnr: 639310 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:32 Bnr:8

Bestemmelse om adkomstrett

Fra det tinglyste dokumentet: Gnr. 32 bnr. 258 har rett til adkomstvei på gnr. 32 bnr. 8 i Aurskog-Høland.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg kårbolig datert 04.05.1990.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Eiendommen har privat avløpsordning. Det er Biovac i eget bygg, anlegget er fra 1991. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredgrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Tomta ligger innenfor hensynssone for støy i og flom i kommuneplanen. Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500 (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))

98 850 (Omkostninger totalt)

114 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 998 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 014 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 017 550 (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 98 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.500,-, markedspakke kr 22.990,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.545,-. Utleggene omfatter urådighetserklæring, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981 129 792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

16.09.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

RAMBOLL

📍 Bjørnebråteveien 73, 1960 LØKEN

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 32, bnr. 258

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 09.09.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 21410-1348

Referansenummer: YK8482

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rambøll Norge

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

RAMBOLL

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.

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med integrert garasje oppført i 1991. Boligen fremstår som fra byggeåret og er godt tatt vare på. Det vil være behov for oppgradering av bla. bad innen rimelig tid. For fullstendig oversikt over alle bygningsdelene må rapporten leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er dekket med betongtakstein, kjent for sin holdbarhet og værbestandighet. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gangen i 1. et. via en loftsluke. Takstolene er prefabrikkerte og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket. Sutak undertaksplater fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Isolasjonen, med en tykkelse på 30 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap. Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen. Takrenner og nedløp er av metall. Snøfangere, beslag og stigeledd til pipe er også av metall.

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggesikkert fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er inngangsdør av heltre med sidefelt av glass, veranda og terrassedørene er av treverk med glassfelt. Det er en to-fløyet portdør av heltre til garasjen.

Utgang fra stuen til en sydvendt terrasse på omtrent 38 kvadratmeter. Terrassen er belagt med fliser og spaltegulv av treverk, den har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 87 centimeter. Terrassen er utstyrt med et overbygg på 9 kvadratmeter, utebelysning, stikkontakt og en levegg for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. Fliser og membran er i fra 2016.

Utgang fra hovedsoverrommet til en østvendt overbygget veranda på omtrent 7 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 88 centimeter.

Det er utvendig trapp og rekkverk av treverk fra terrassen til hagen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Sokkel

Gulvoverflater av: Gulvbelegg og malt betong.
Veggoverflater av: Trepanel og malt mur.
Himlingsoverflater av: Trepanel og malt betong.

1. Etasje

Gulvoverflater av: Parkett og gulvbelegg.
Veggoverflater av: Tapet, trepanel og profilerte plater.
Himlingsoverflater av: Tak-essplater.

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt plate mot grunn.
Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 10 mm.
Stue sokkel et. 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 240 cm.
Stue sokkel et. 235 cm.

Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Oppvarming: Sentralfyr og vedfyring.
Boligen har elementpipe, og vedovn i hallen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1. Etasje

Badet har flislagt gulv med varme, våtromsplater på vegger, og en himling med tak-essplater. Det inneholder et vegghengt servantskap med en nedfelt servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys, overskap og et høyskap er også en del av interiøret.
Det er dusj i frittstående badekar.
Tappearmaturet er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er gulvmontert.
Avtreksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.
Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

Sokkel.

Badet har våtromsbelegg på gulv med varme, vegger med våtromsplater og en himling med trepanel og taklampe. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Et vegghengt speilskap med lys er også en del av interiøret.
Dusjen er plassert i en nisje og er avgrenset med en vegg og skyvedør for enkel tilkomst.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er gulvmontert.
Avtreksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.
Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

Vaskerom

Vaskerommet har våtromsbelegg på gulv med varme, våtromsplater på vegger og en himling med trepanel og taklampe. Det inneholder to vegghengte vaskekummer tilsluttet en ett-greps kran.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.
Avtreksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.
Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter av treverk og inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminert overflate som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2

Beskrivelse av eiendommen

oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Det er nisjer for oppvaskmaskin og komfyr i benk, samt kjøleskap i høyskap. Ventilatoren er plassert i et overskap over stekesonen. Vannrørene er kobber og avløpsrørene er av plast.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom med gulv, vegger og himling av trepanel. Det er satt opp hyller av treverk for oppbevaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.
Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av en mekanisk vifte. Den mekaniske avtrekksprosessen bidrar til å effektivt fjerne fuktighet og lukt fra våtrom og kjøkken, og sørger for et bedre inneklima.

Det er installert oljefyr i boligen, oljefyren er bygget om til biobrensel.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Føringsveiene for det elektriske anlegget er basert på åpne og skjulte føringsveier. Hovedbryter på 63 A.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 1991.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Skrående tomt mot øst. På husets bakside mot vest er det planert et reppo før tomten skråner bratt opp mot bakenforliggende jorde. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1991. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1991. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er Biovac i eget bygg, anlegget er fra 1991. Utført service i Mai 2025.
Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1991.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

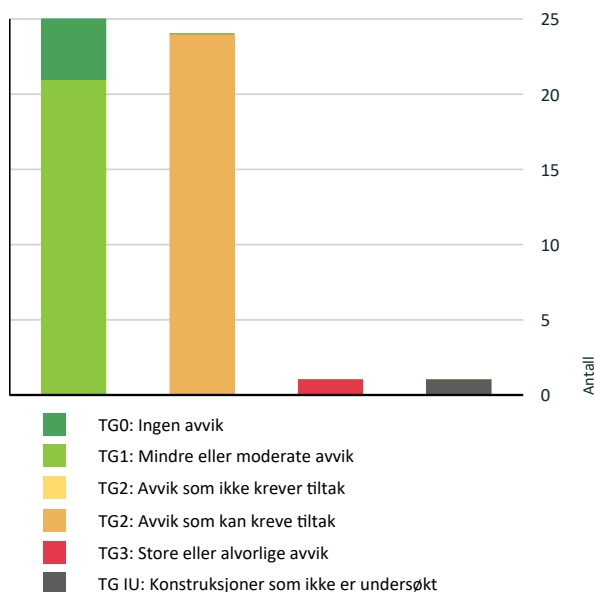
[Gå til side](#)

Enebolig

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

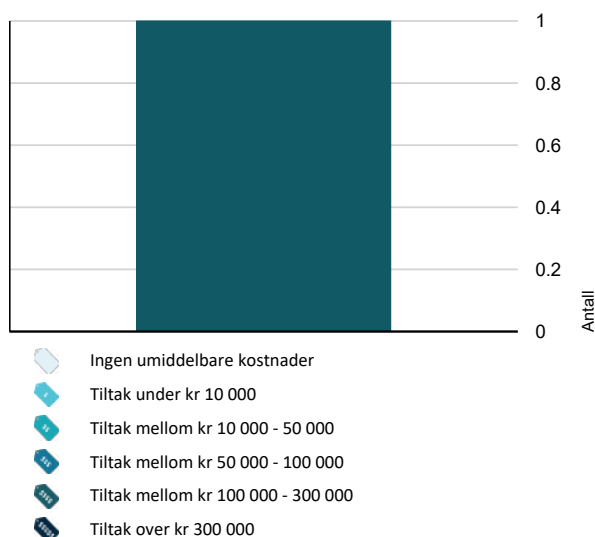
Sammendrag av boligens tilstand

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



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ingen synlig membran i sluk, det er vurdert at gulvet ikke har membran.
Sluk har passert mer en 50% av anbefalt brukstid.
Utette rørgjennomføringer i vegg og gulv.
Tettesjikt på vegg har passert mer en 50% av anbefalt brukstid.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Spesialrom > Sokkel > Kjølerom > Teknisk anlegg

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

På fasade mot sør er det enkelte kledningsbord med påbegynnende råteskader.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktmerker i området rundt pipe og ved loftluke.



Utvendig > Vinduer i garasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trerammene har påbegynnende råteskader.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Rekkverkshøyde er under 90 cm. og skal være minimum 90 cm.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.
Føringsveiene for det elektriske anlegget er basert på åpne og skjulte føringsveier. Hovedbryter på 63 A.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Risikokonstruksjon! Etasjen har vegger og gulv under bakkenivå som er utlektet/opplektet fra grunnmuren/betongulvet. Denne konstruksjonen vurderes å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert.

Det ble med egnet instrument målt relativ fuktighet i utlektet veggkonstruksjon under terreng, 70% ved 21 grader.

Vektprosent målt i treverk inne i konstruksjonen på befæringsdatoen var 18 %.

Måleresultatet vurderes og være over grenseverdier for og utelukke skjulte skader.

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

Det ble observert plast i utlektet konstruksjon.

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

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

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

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

Boligen har kun en vakuumventil for å luften avløpsanlegget, montert på kaldtloft. Det anbefales at lufterledningen for avløpssystemet ledes opp over tak og til friluft.

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

Det er avvik:

Tilhørende komponenter som rør og radiatorer har en alder som tilsier at mer en 50% av anbefalt brukstid er passert. Det betyr at strakstiltak ikke anses som nødvendig da anlegget fungerer i dag men det på påregnes vedlikeholdsarbeider i tiden fremover.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er stedvis registrert riss i murpuss.

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

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

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

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

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

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

Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Langsgående sprekke i fliser ca. midt i rommet. Det er registrert enkelte fliser med mangelfullt vedheft mot underlaget (bom).

! Våtrom > Sokkel > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Glippe i mellom plateskjøt i dusjsone.
Påbegynnende svelling i underkant av våtromsplater i dusjsonen.

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

Det er avvik:

Våtromsbelegg er silikonert og ikke fagmessig sveiset i hjørner. Usikker tetthet for valgt løsning.

! Våtrom > Sokkel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sluk har passert mere en 50% av anbefalt brukstid.
Rørgjennomføringer i gulv og vegg er ikke tilfredstillende tettet, fuktskader kan oppstå.

! Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er stedvis skader i våtromsbelegg rundt rørgjennomføringer og i hjørner.

! Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sluk har passert mere en 50% av anbefalt brukstid.
Utettheter rundt rørgjennomføringer i gulv.
Skruer til klemringen er rustet.

! Spesialrom > Sokkel > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er råteskade i ett gulvbord i hjørne.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fra selger.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

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 tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall. Snøfangere, beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

Veggkonstruksjon

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggesjikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På fasade mot sør er det enkelte kledningsbord med påbegynnende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet kledningsbord må skiftes ut for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er dekket med betongtakstein, kjent for sin holdbarhet og værbestandighet. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gangen i 1. et. via en loftsluke.

Takstolene er prefabrickerte og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket. Sutak undertaksplater fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Isolasjonen, med en tykkelse på 30 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap.

Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmerker i området rundt pipe og ved loftsluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjepunktet ved pipe skal være utbedret, det anbefales allikevel å følge med i tiden fremover for inntrengning av vann.

Det ble ikke observert fukt i forbindelse med fuktmerkene på befaringsdagen.



TG 2 Vinduer i garasje

Garasjen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trerammene har påbegynnende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å stoppe råteutviklingen, eventuelt må vinduene byttes.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ett vindu på soverom i kjeller tar i karm ved åpning/lukking. Vinduet bør justeres.



TG 1 Dører

Det er inngangsdør av heltre med sidefelt av glass, veranda og terrassedørene er av treverk med glassfelt. Det er en to-fløyet portdør av heltre til garasjen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til en sydvendt terrasse på omtrent 38 kvadratmeter. Terrassen er belagt med fliser og spaltegulv av treverk, den har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 87 centimeter. Terrassen er utstyrt med et overbygg på 9 kvadratmeter, utebelysning, stikkontakt og en levegg for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.
Fliser og membran er i fra 2016.

Utgang fra hovedsoverommet til en østvendt overbygget veranda på omtrent 7 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 88 centimeter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyde er under 90 cm. og skal være minimum 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må heves til minimum 90 cm. Anbefalt 100 cm.

TG 1 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp og rekkverk av treverk fra terrassen til hagen.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater

Sokkel

Gulvoverflater av: Gulvbelegg og malt betong.

Veggoverflater av: Trepanel og malt mur.

Himlingsoverflater av: Trepanel og malt betong.

1. Etasje

Gulvoverflater av: Parkett og gulvbelegg.

Veggoverflater av: Tapet, trepanel og profilerte plater.

Himlingsoverflater av: Tak-essplater.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 10 mm.

Stue sokkel et. 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 240 cm.

Stue sokkel et. 235 cm.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, og vedovn i hallen.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er innredet med oppholdsrom, bodrom, tekniske installasjoner og garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Risikokonstruksjon! Etasjen har vegger og gulv under bakkenivå som er utlektet/opplettet fra grunnmuren/betongulvet. Denne konstruksjonen vurderes å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert.

Det ble med egnet instrument målt relativ fuktighet i utlektet veggkonstruksjon under terreng, 70% ved 21 grader.

Vektprosent målt i treverk inne i konstruksjonen på befæringsdatoen var 18 %.

Måleresultatet vurderes og være over grenseverdier for og utelukke skjulte skader.

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

Det ble observert plast i utlektet konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Observere og overvåke over tid av fagfolk. Dersom det observeres en negativ utvikling må ytterligere tiltak iverksettes.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet i utlektet vegg under terreng.



Måling av trefukt i utlektet vegg under terreng.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Sentralfyr og vedfyring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

1. Etasje

Badet har flislagt gulv med varme, våtromsplater på vegger, og en himling med tak-essplater. Det inneholder et vegghengt servantskap med en nedfelt servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys, overskap og et høyskap er også en del av interiøret. Det er dusj i frittstående badekar.

Tappearmaturet er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvmontert.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vis aktsomhet ved bruk av fritt vann.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Langsgående sprekk i fliser ca. midt i rommet.

Det er registrert enkelte fliser med mangelfullt vedheft mot underlaget (bom).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprukne fliser må skiftes ut for å lukke avviket.

Fliser med mangelfullt vedheft mot underlaget kan sprekke ved harde støt.



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen synlig membran i sluk, det er vurdert at gulvet ikke har membran.

Sluk har passert mer en 50% av anbefalt brukstid.

Utette rørgjennomføringer i vegg og gulv.

Tettesjikt på vegg har passert mer en 50% av anbefalt brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvmembran/tettesjikt må etableres for å lukke avviket. Ved eksponering av fritt vann er det stor sannsynlighet for lekkasje.

Det anbefales at tettesjikt og sluk byttes, usikker restlevetid.

Utette rørgjennomføringer i vegg og gulv må tettes iht. preakseptert løsning for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot bad, 46% ved 22 grader. Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom soverom og bad.

SOKKEL > BAD

Generell

Sokkel.

Badet har våtromsbelegg på gulv med varme, vegger med våtromsplater og en himling med trepanel og taklampe. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Et vegghengt speilskap med lys er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert i en nisje og er avgrenset med en vegg og skyvedør for enkel tilkomst.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvmontert.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.

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

SOKKEL > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

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

Glippe i mellom plateskjøt i dusjsone.

Påbegynnende svelling i underkant av våtromsplater i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales at våtromsplater byttes.



Glippe i plateskjøt



Svellet våtromsplate.

SOKKEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsbelegg er silikonert og ikke fagmessig sveiset i hjørner. Usikker tetthet for valgt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtromsbelegget må byttes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



SOKKEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sluk har passert mere en 50% av anbefalt brukstid.

Rørgjennomføringer i gulv og vegg er ikke tilfredstillende tett, fuktskader kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales at sluk og tettesjikt byttes innen rimelig tid. Usikker restlevetid.



Kontroll av sluk.



Utett rørgjennomføring.

SOKKEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

SOKKEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

SOKKEL > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

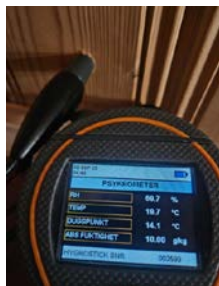
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra hall mot dusjsone, 69 % ved 19 grader.

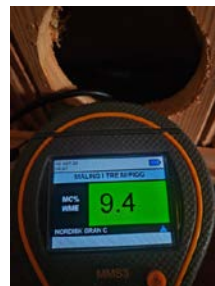
Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var 9%.

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

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom hall og dusjsone.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom hall og dusjsone.

SOKKEL > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har våtromsbelegg på gulv med varme, våtromsplater på vegger og en himling med trepanel og taklampe. Det inneholder to vegghengte vaskekummer tilsluttet en ett-greps kran. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

SOKKEL > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

SOKKEL > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis skader i våtromsbelegg rundt rørgjennomføringer og i hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at våtromsbelegget byttes i sin helhet.

Tilstandsrapport



SOKKEL > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sluk har passert mere en 50% av anbefalt brukstid.

Utettheter rundt rørgjennomføringer i gulv.

Skruer til klemringen er rustet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales at gulvbelegget skiftes ut i sin helhet innen rimelig tid. Ved eksponering av fritt vann kan skader oppstå.

Skruer til klemring må byttes for å lukke avviket.



Kontroll av sluk.

SOKKEL > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

SOKKEL > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

SOKKEL > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot vaskerom, 61 % ved 21 grader.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var 9%.

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



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom gang og vaskerom.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom gang og vaskerom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter av treverk og inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminert overflate som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Det er nisjer for oppvaskmaskin og komfyr i benk, samt kjøleskap i høyskap. Ventilatoren er plassert i et overskap over stekesonen.

Vannrørene er kobber og avløpsrørene er av plast.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

SOKKEL > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med gulv, vegger og himling av trepanel. Det er satt opp hyller av treverk for oppbevaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskade i ett gulvbord i hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Gulvbord med råteskade må byttes for å lukke avviket.



SOKKEL > KJØLEROM

TG 1U Teknisk anlegg

Kjøleaggregatet var avslått på befaringsdagen, ytterligere undersøkelse anbefales ang funksjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Boligen har kun en vakuumentil for å luften avløpsanlegget, montert på kaldtloft. Det anbefales at lufterledningen for avløpssystemet ledes opp over tak og til friluft.

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.

Lufterledningen for avløpssystemet må ledes opp over tak og til friluft for å lukke avviket. Fuktskader kan oppstå.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.

Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av en mekanisk vifte. Den mekaniske avtrekksprosessen bidrar til å effektivt fjerne fuktighet og lukt fra våtrom og kjøkken, og sørger for et bedre inneklima.

1 TG 2 Varmesentral

Det er installert oljefyr i boligen, oljefyren er bygget om til biobrensel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilhørende komponenter som rør og radiatorer har en alder som tilsier at mer en 50% av anbefalt brukstid er passert. Det betyr at strakstiltak ikke anses som nødvendig da anlegget fungerer i dag men det på påregnes vedlikeholdsarbeider i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak anses som nødvendig.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Føringsveiene for det elektriske anlegget er basert på åpne og skjulte føringsveier. Hovedbryter på 63 A.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1991
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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 På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1991.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert riss i murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring bør utføres.



TG 2 Terrengforhold

Skrående tomt mot øst. På husets bakside mot vest er det planert et reppo før tomten skråner bratt opp mot bakenforliggende jorde.

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.

Terrenget bør justeres slik at overflatevann renner vekk fra grunnmuren.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1991. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1991. Det er offentlig vannforsyning 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.

TG 1 Septiktank

Det er Biovac i eget bygg, anlegget er fra 1991. Utført service i Mai 2025.

TG 2 Oljetank

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1991.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

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

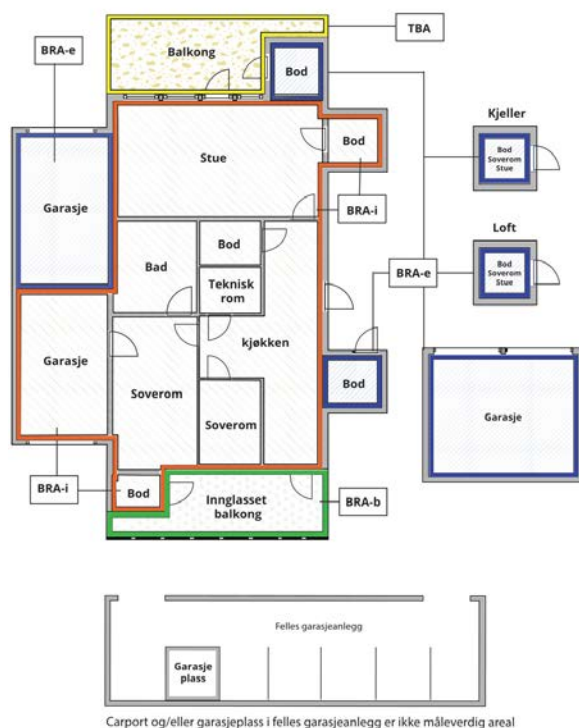
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	95			95	45
Sokkel	115			115	
SUM	210				45
SUM BRA	210				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2		
Sokkel	Entré, stue, bod, fyrrom, garasje, hall, gang, bad, vaskerom, soverom, kjølerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	162	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Kari Torre	Arving

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	32	258		0	2277.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørnebråteveien 73

Hjemmelshaver

,

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 1 km. nord/vest for tettstedet Momoen i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Opparbeidet skråene tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2006	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke fylt ut før rapporten ble utarbeidet.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Selger er et dødsbo, eierinformasjonen er dermed begrenset.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250151	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kari Irene Torre	Aud Jane Hvidsten
Gateadresse	
Bjørnebråteveien 73	
Poststed	Postnr
LØKEN	1960
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Arne Maurits Fosskaug
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1107250151

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 næringsseiendom
- 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 overtakelse.

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 1107250151

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Torre	a1b9f9d01f916ccc12ef2c4 7820d89751cd7b8ab	16.09.2025 14:37:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aud Jane Hvidsten	2e5b83860f00edc135308 003c1ad0657dfa13281	16.09.2025 14:34:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250151

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

(Kommune)

AURSKOG-HØLAND

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Arne Fosskaug
Moe, 1960 Løken

Byggherre (navn, adresse)

Arne Fosskaug
Moe, 1960 Løken

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Elendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
"Fosskaug", Moe, 1960 Løken	32	8		

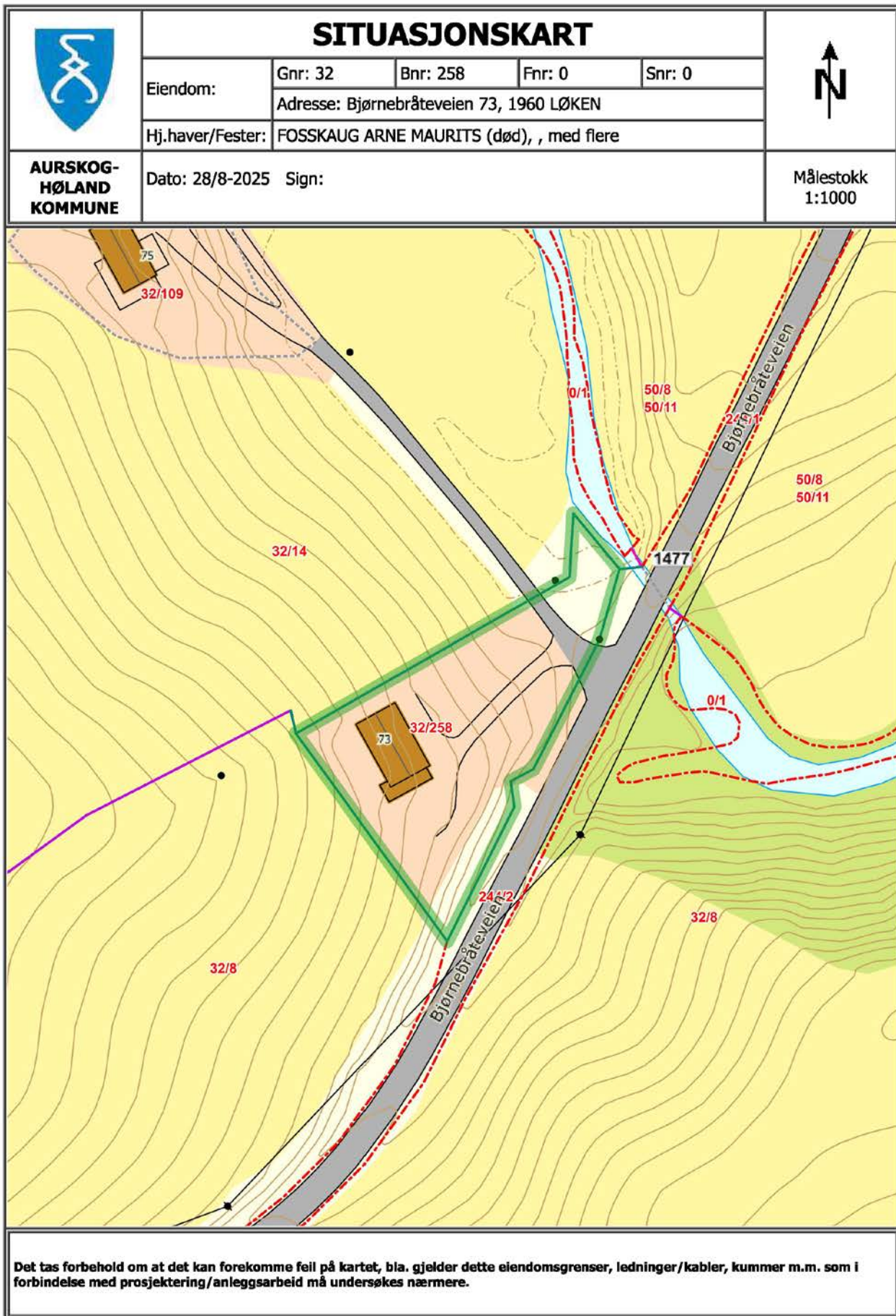
Deres søknad	Dato	19.03.90							
Arbeidets art	Nybygg								
Byggets art	Kårbolig								
Behandling/vedtak	Bygningssjefssak	Vedtak dato	Saksnr.						
		04.05.90	48/90						
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93. Evt. merknader: Areal for avgiftsberegning <table border="0"> <tr> <td>Underetasje</td><td>96 m2</td></tr> <tr> <td>1. etasje</td><td><u>72 m2</u></td></tr> <tr> <td>Sum total</td><td>168 m2</td></tr> </table>			Underetasje	96 m2	1. etasje	<u>72 m2</u>	Sum total	168 m2
Underetasje	96 m2								
1. etasje	<u>72 m2</u>								
Sum total	168 m2								

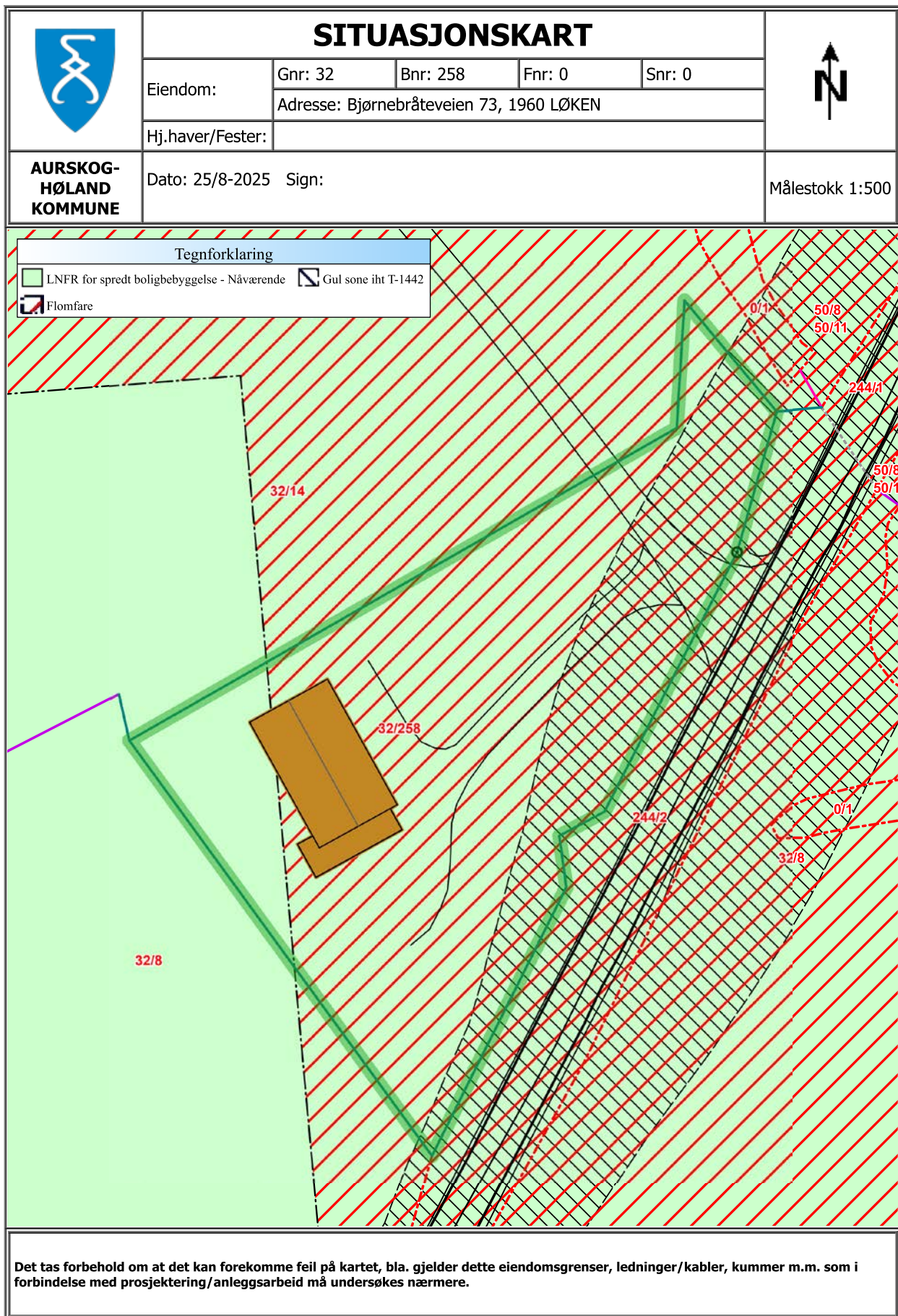
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
1940 Bjørkelangen	03.06.93	Jan Martinsen Avd. ing.

KOPI SENDT	☒ ansvars- havende	Navn	Adresse
		Svein Nordberg	1970 Hemnes
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse





Nabolagsprofil

Bjørnebråteveien 73

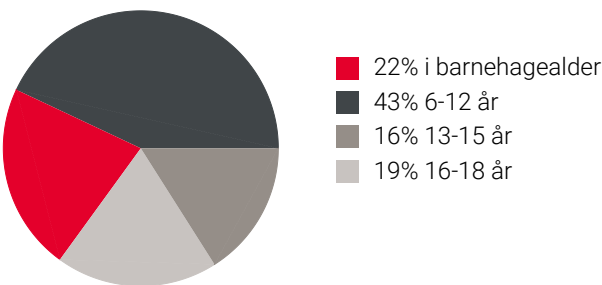
Offentlig transport

Mo Linje 480	10 min	0.9 km
Svingen stasjon Linje R14	22 min	22.8 km
Oslo Gardermoen	54 min	

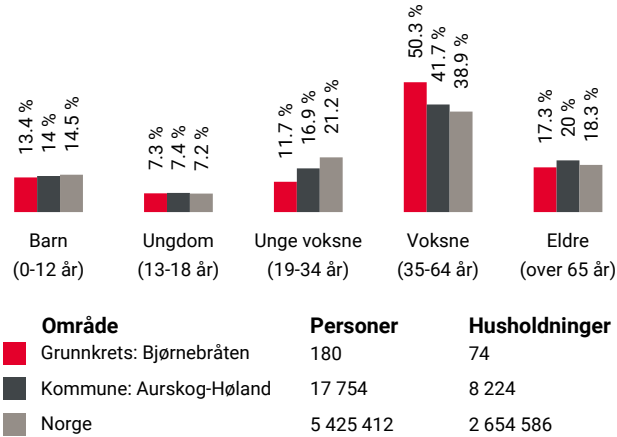
Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	7 min	6.2 km
Bråte skole (1-10 kl.) 347 elever, 18 klasser	14 min	12 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	21 min	18.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	23 min	20 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	11 min	1 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 46 barn	3 min	2.4 km
Løken barnehage (0-5 år) 97 barn	9 min	6.7 km

Dagligvare

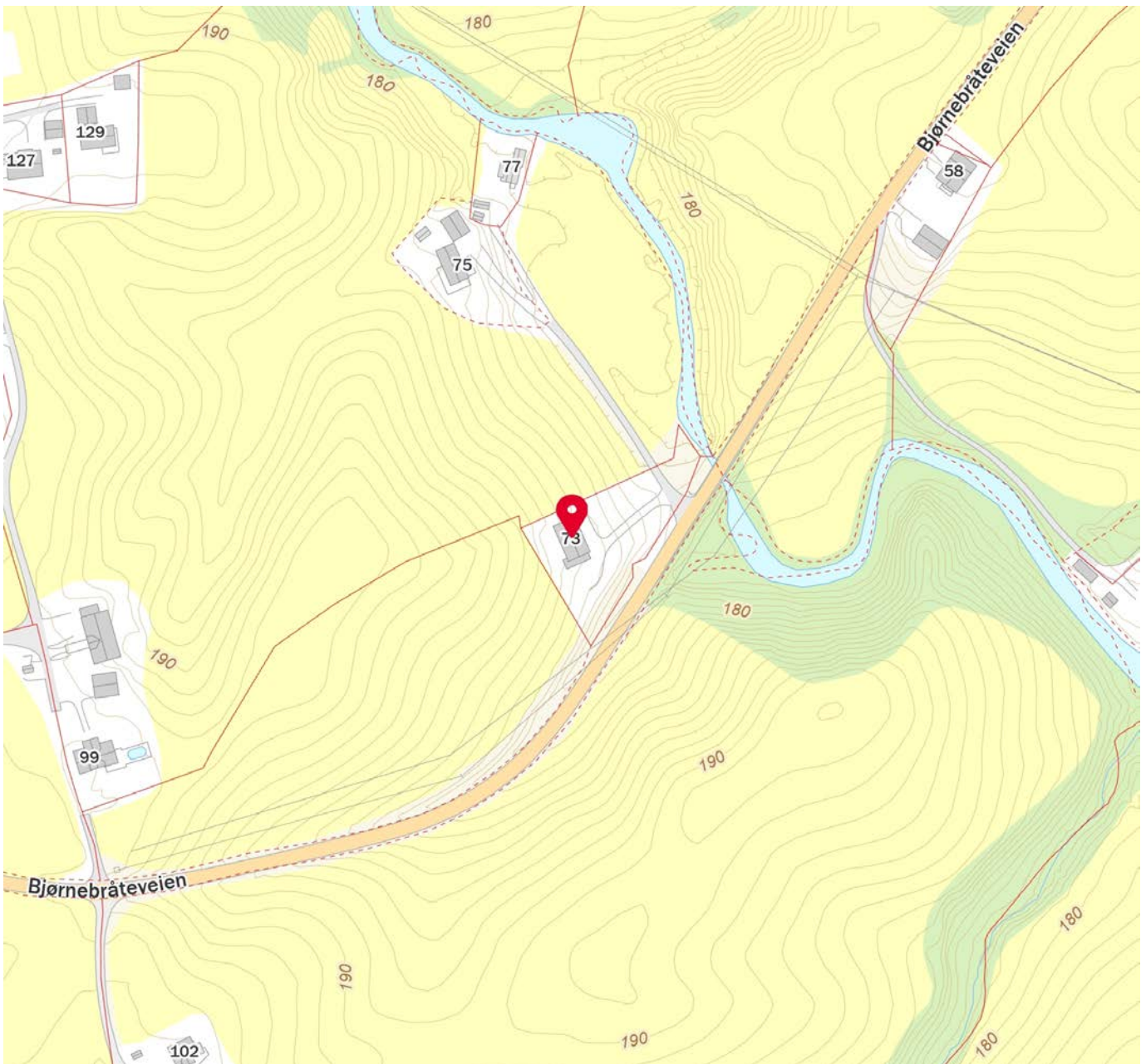
Rema 1000 Løken Post i butikk	7 min	6.1 km
Kiwi Løken PostNord	7 min	6.2 km

Sport

Momoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	17 min	1.6 km
Hølandshallen Aktivitetshall	6 min	5.4 km
MOVA Bjørkelangen	22 min	
MOVA Bjørkelangen Serviceveien	22 min	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Aurskog

SPAREBANK



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

**Hos Trond, Trine, Lise, Geir og Lina
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider med Aktiv Bjørkelangen og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Gågata på Bjørkelangen.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, 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. FASTMONTERTE 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 dekkes 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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bjørnebråteveien 73
1960 LØKEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre