

aktiv.



Autenstubben 6 og 8, 1930 AURSKOG

**Generasjonseiendom på ca. 1,7
mål med 2 eneboliger,
dobbelgarasje og stor hage.
Landlig og solrikt.**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 143 890,-
Total ink omk.: Kr 5 133 890,-
Selger: Boet etter Bjørn M. Rakeie
v/Linda Julie Nilsestuen
Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 377/377 kvm
Tomtstr.: 1687 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 171, bnr. 36
Oppdragsnr.: 1105240071

To boliger på en eiendom

Autenstubben 6 og 8 er en solfylt eiendom på 1,7 mål, i åpent kulturlandskap med vidstrakt utsikt. Tomten er bebygd med en koselig, eldre enebolig, en nyere, mindre enebolig og en frittstående dobbelgarasje, perfekt til to generasjoner. Felles innkjøring og gårdsplass er gruslagt og tomten ellers består av en stor hage med plen til felles hygge. Hver bolig har i tillegg terrasser for mer private soner.

Den eldste boligen har boligrom på to plan som blant annet består av et hyggelig kjøkken, en stor, luftig stue, bad og tre soverom. Den andre boligen ble bygget i 2004 og har vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Alt er samlet på en flate og består av et velfungerende kjøkken, luftig stue med varmepumpe, bad og to soverom. Hver bolig har ildsteder, og fulle kjellere med muligheter.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



Innhold

Velkommen2
Bilder4
Plantegning30
Om eiendommen34
Tilstandsrapport54
Nabolagsprofil96
Våre samarbeidspartnere98
Situasjonskart 100
Forbrukerinformasjon 106
Budskjema 107



Velkommen til Autenstubben 6 og 8!
Eiendommen er på nesten 1,7 mål og svært solrik - begge boligene har gode terrasser for mer private soner.



Kort fortalt

- Generasjonseiendom på 1,7 mål
- Landlig, åpent og fritt landskap
- Eldre enebolig over tre plan
- Enebolig fra 2004 over to plan

- Frittstående dobbelgarasje
- Hver bolig har solrike terrasser
- Nydelig utsikt mot åker og skog
- Felleshage med store plenareal

- Pene, praktiske kjøkken i heltre
- Romslige og luftige stuer
- Ett badrom i hver bolig
- Tre romslige soverom i nr. 6

- To gode soverom i nr. 8
- Uinnredede kjellere med muligheter
- Balansert ventilasjon i nr. 8
- Nr. 8 har også varmepumpe
- Hver bolig har to ildsteder

Autenstubben 6

Entréen ble tilbygd i 2004 og har en praktisk skyvedørgarderobe for oppbevaring av ytterklær og sko.

Videre inn er det en romslig gang med lukket trapperom ned til kjeller og hvitmalt trapp opp til loftsetasjen.





Innredningen har profilerte fronter i heltre og mørkegrå laminatbenkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum.
Oppvaskmaskin er integrert og det er plass til kjøkkenbord ved vinduet.

Kjøkkenet ligger i eget rom og har gråmelert flislaminat på gulvet, mens veggene har en fin grønnfarge.





Stuen fremstår som lys og romslig - med god plass til flere sittegrupper. Fra stuen fører en tofløyet dør ut til den solrike terrassen.

Vinduer i flere himmelretninger fyller rommet med naturlig lys.

Som oppvarming har stuen vannbårne radiatorer og en sjarmerende vedkamin.





Badet ligger i loftetasjen og ble renoverert i ca. 2003. På veggene er det gråmalt tapet, hvite fliser i dusjsonen og grått gulvbelegg.

Innredningen har helstøpt servantplate over skapseksjon, veggskap og speil med belysning. Toalettet er gulvmontert og dusjhjørnet har skyvbare dusjdører i fastmontert karm.

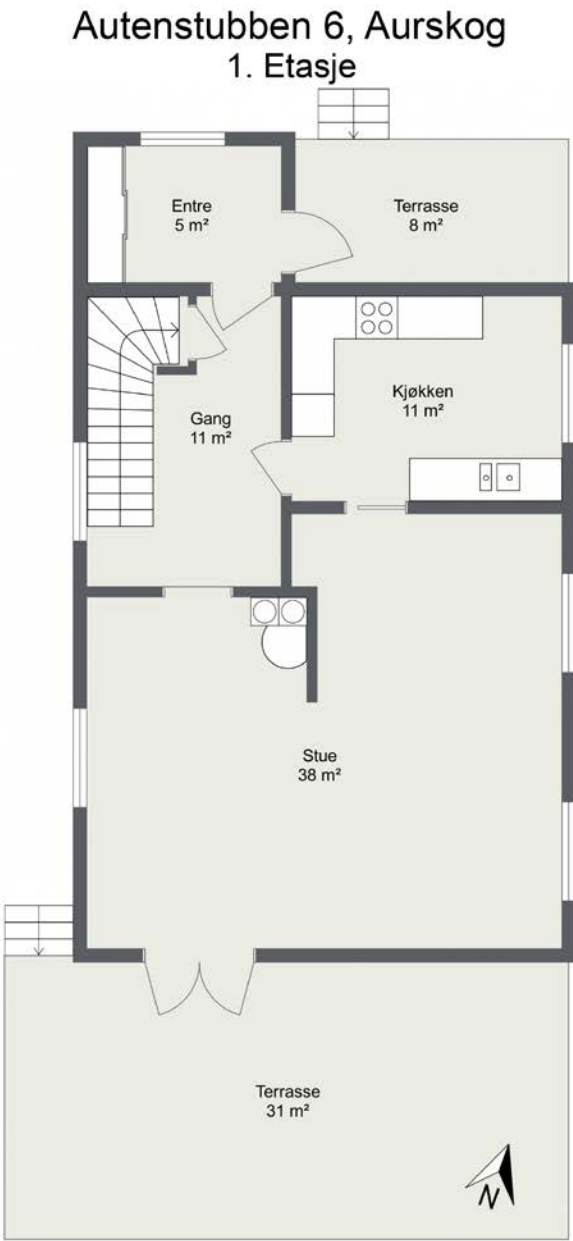


Autenstubben 6 har tre gode soverom - alle ligger i loftetasjen.
Ett av rommene har skyvedørsgarderobe, mens et annet har plassbygde skap.
Hvert rom har skråhimling, tregulv og god plass til seng med tilhørende møblement.



Plantegning

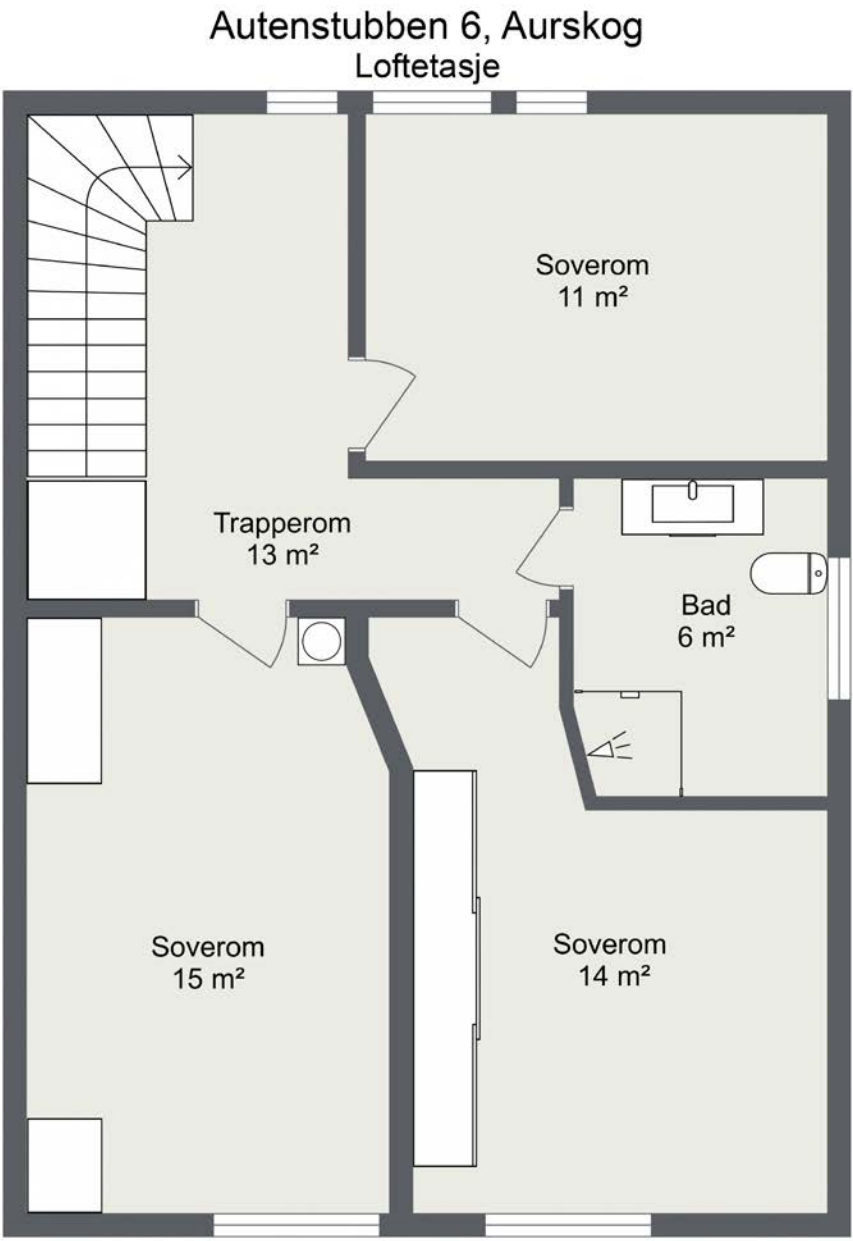
1. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

Loftetasje

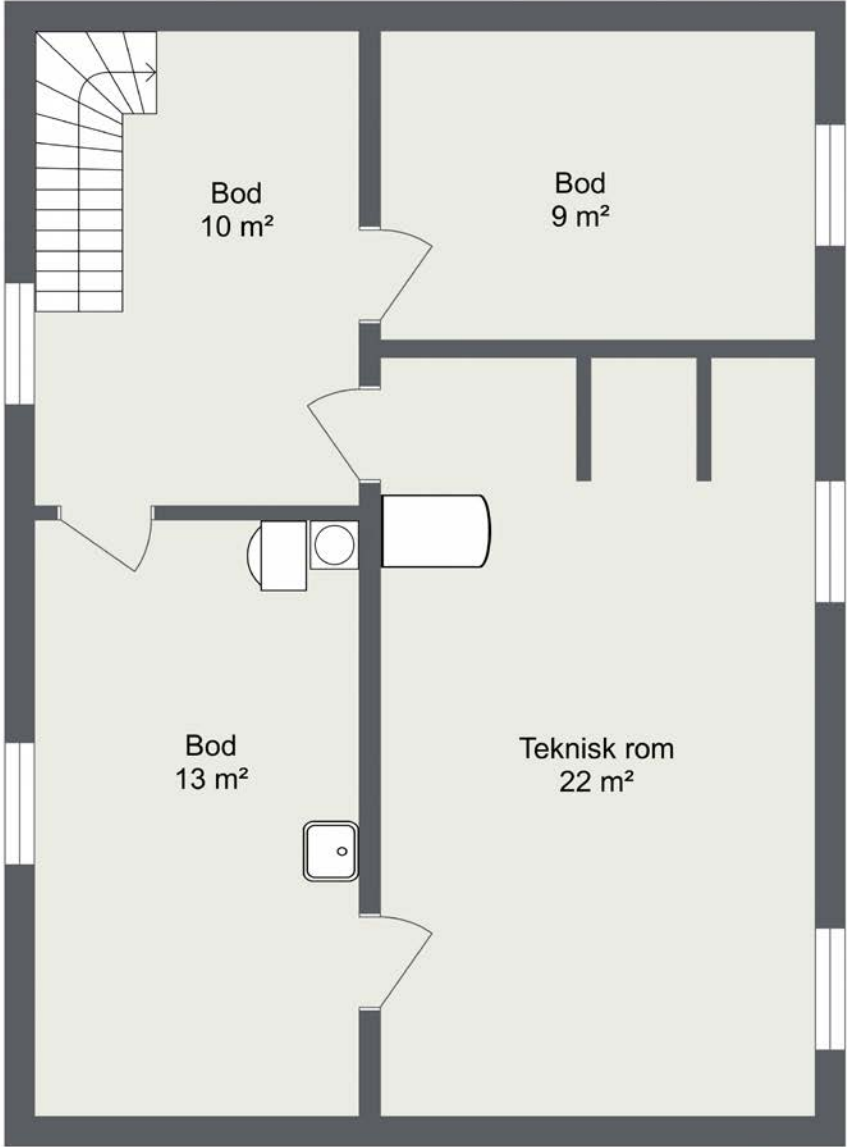


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

Kjeller

Autenstubben 6, Aurskog
Kjelleretasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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



I forbindelse med det overbygde
inngangspartiet er det en hyggelig
velkomstterrasse.

Entréen er lys og luftig - med god plass til
garderobeløsninger.



Autenstubben 8





Den takhøye innredningen har profilerte fronter i furu og steinmønstret

laminatbenkeplate med dobbel oppvaskkum.

Det er nisje for kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.
Ved vinduene er det plass til spisebord.



Kjøkkenet ligger i eget rom og har innredning med god skap- og benkeplass.





Stuen oppleves lys og romslig med godt naturlig lysinnfall fra de mange og store vindusflatene. Rommet har naturlige møbleringssoner.

Stuen har både varmepumpe og peisovn - som sørger for jevn, behagelig temperatur året rundt. Fra stuen er det utgang til den solrike hjørneterrassen.





Innredningen har helstøpt servantplate over skapseksjon, veggskap og speil med belysning.

Videre har badet opplegg for vaskemaskin.



Badet er romslig og har gulvmontert toalett og dusjhjørne med skyvedører i fastmontert karm.





Autenstubben 8 har to gode soverom - som ligger på hver sin side av badet.
Begge rommene har garderobeløsninger.

Plantegning

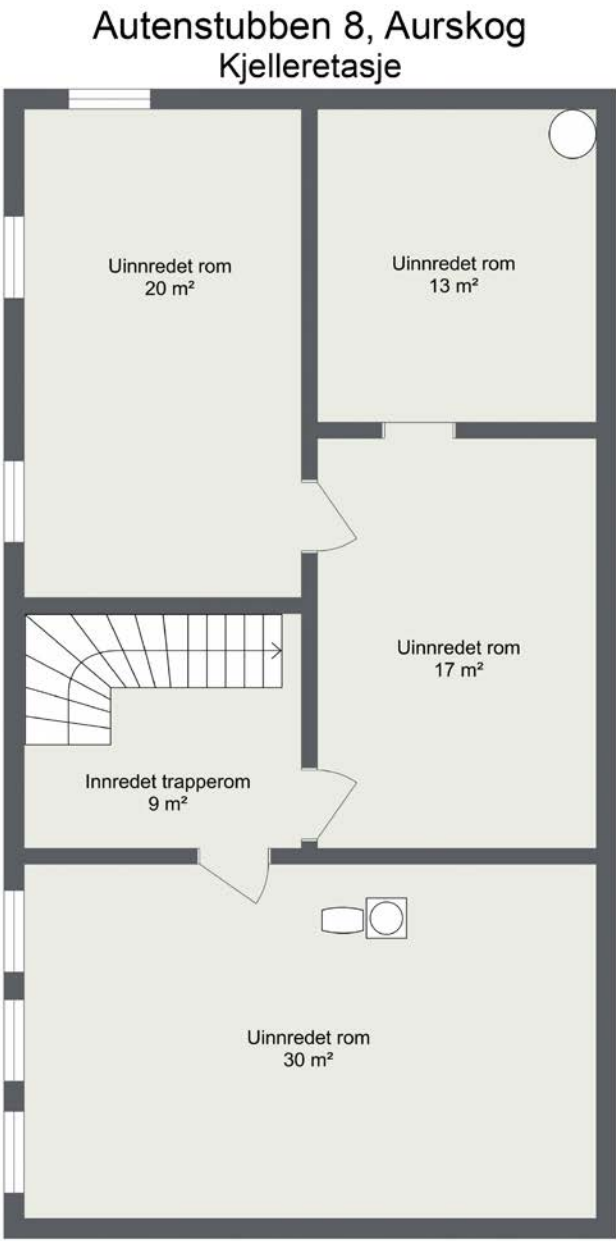
1. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

Kjeller



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 377 m²
BRA totalt: 377 m²
TBA: 90 m²

Autenstubben 6

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 57 m² Teknisk rom, 3 boder.
1. etasje
BRA-i: 68 m² Entré, gang, kjøkken, stue.
2. etasje
BRA-i: 58 m² Trapperom/gang, bad, 3 soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
39 m² Terrasser.

Autenstubben 8

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 95 m² Innredet trapperom, 4 uinnredede rom.
1. etasje
BRA-i: 99 m² Entré, trapperom, kjøkken, stue, bad/
vaskerom, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
51 m² Terrasser.

Ikke målbare arealer

Autenstubben 6: Boligens GUA er 187 m².
Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel
skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og
summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Autenstubben 6: I loftetasje er deler av gulvareal

ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m,
areal er definert som ALH og total gulvflate som
GUA.
Terrasser på ca. 31 og 8 m² er definert som Åpent
areal (TBA) .
Målt takhøyder 1. etasje ca. 2,40 m. Målt takhøyder i
loftetasje: Varierende fra ca. 1,17 m under skråtak til
ca. 2,29 m. Målt takhøyder i kjelleretasje ca. 2,00 m.
Areal som innbefatter plassbygde skap og
garderobeskap o.l. er inkludert i arealberegningen.
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht.
revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da
det ikke er fremvist tegninger. Type rom er satt iht.
faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med
byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Autenstubben 8: Terrasser på ca. 47 og 4 m² er
definert som Åpent areal (TBA) .
Målt takhøyder 1. etasje ca. 2,40 m. Målt takhøyder i
kjelleretasje ca. 2,60 m.
Areal som innbefatter garderobeskap o.l. er
inkludert i arealberegningen. Arealer er oppmålt
innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023
gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten
vesentlige avvik. Type rom er satt iht. faktiske bruk
eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk
kan være i strid med byggeforskriftene selv om de
er måleverdige.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1687 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger solfylt til i landlige omgivelser,
åpent og fritt med vidstrakt utsikt mot bølgende
åkerlapper og skog som skifter fargepalett i takt
med årstidene. Tomten er på 1687 kvm bebygd med
to eneboliger og en dobbelgarasje. Gårdsplassen er
gruslagt og fra gårdsplassen er det hellelagte
gangstier til hver bolig.

Rundt og mellom boligene er det en stor, lettstelt
hage med plen og noen prydbusker, hvor små, store
og firbeinte kan utfolde seg. Her er det rikelig med
plass til ballspill, lek og sittegrupper, både til
avslapping og sosiale sammenkomster. Hver bolig
har også terrasser hvor man kan nyte utelivet i mer
private omgivelser.

Nr. 6 er en koselig, rødmalt enebolig fra 1959,
oppført på to plan over delvis uinnredet kjeller. Ved
inngangspartiet har boligen en nordvendt terrasse
og fra stuen er det utgang til en sørvendt terrasse,
på henholdsvis 8 og 31 kvm. Den sørvendte
terrassen har levegger og en elektrisk markise som
gir effektiv solskjerming, men som også fungerer
som et lunt tak mot lett sommerregn og til sene
nattetimer.

Nr. 8 er en gulmalt enebolig fra 2004 som har alt på
en flate pluss uinnredet kjeller. Boligen har en
overbygd velkomstterrasse på ca. 4 kvm og en
sørvestvendt hjørneterrasse på rundt 47 kvm, hvor
den sistnevnte har utgang fra stuen, levegg på den
ene siden og to elektriske markiser. Alle de fire
terrassene har utelys, spaltegulv av tre, rekkverk og
god plass til ulike sittegrupper, og sist men ikke
minst, nydelig utsikt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et naturskjønt og landlig
boligområde på Haneborg i Aurskog-Høland
kommune. Rett over veien ligger Haneborg
barneskole, og det er skolebussordning til
ungdomsskolen. Ellers er det kort vei til
servicetilbud, lekeplass, fotballbane, lysløype,
skiløyper, idrettshall, svømmehall og treningssenter.

I nærområdet er det store skogsområder og vakker
natur som byr på rike muligheter for
friluftsopplevelser. Urskog fort (Dingsrud fort), et
historisk sperrefort fra 1903, er et ideelt turmål for
både voksne og barn. Fortet er i dag brukt som en
arena for kultur og læring, med mulighet for guidet
omvisning.

På Aurskog finner du golfanlegg med flere baner,
driving range og treningsområder. I tillegg har
Aursmoen samfunnshus og fritidsklubb. Aurskog/
Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag og
tilbyr fotball, håndball, ski, svømming, sykkel og
fjellsport.

Bjørkelangen sportsforening tilbyr både svømming,
fotball, håndball, innebandy, allidrett, ski og sykkel.
På Eksismoa motorpark, ca. 15 minutters kjøring fra
boligen, er det et godt motorsportmiljø i NMK
Aurskog-Høland. Røytjern på Bjørkelangen har både
badestrand, badebrygge og fiskebrygge.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi,
Extra og Rema 1000. Aurskog Senter har butikker,
kafé, bank, apotek, frisør o.l. I andre etasje er det
eget helsesenter med lege, tannlege, fysioterapeut,
massør og fotterapeut.

Ønsker du ytterligere servicetilbud, har Amfi Bjørkelangen Torg et fint og variert utvalg. I ytterkant av Bjørkelangen sentrum ligger Bliksrud Næringsområde med kjeder som Skeidar, Plantasjen, Mekonomen, Maxbo og Europris.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Haneborg skole som ligger i umiddelbar nærhet. Med bil tar det ca. 5 min til Aurskog, 10 min til Bjørkelangen, 25 min til Fetsund, 30 min til Lillestrøm og 50 min til Oslo lufthavn.

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av gårdsbruk, villaer og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid
Fra eiendommen er det litt i overkant av 100 meter å gå til Haneborg barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Aursmoen ungdomsskole. Nærmeste videregående skoler er Kjelle og Bjørkelangen. Det er flere barnehager både på Aurskog og Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Haneborg skole som ligger i umiddelbar nærhet.

Bygningssakkyndig
Henning Fagersand

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Autenstubben 6 - byggeår 1959:
Grunn og fundamenter: Støpt grunnmur med innvendig pussede treullsementplater (Tresonitt). Takkonstruksjon/taktekking: Saltak med oppløft og plassbygde takstoler, ventilert møneloft (loft over loftetasje), med innvendig tilgang. Taktekking av betongtakstein.
Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.
Etasjeskiller: Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og loftetasje, støpt dekke mellom 1.etasje og kjelleretasje og støpt plate på grunn i kjeller.

Autenstubben 8 - byggeår 2004:
Grunn og fundamenter: Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker.
Takkonstruksjon/taktekking: Saltak med W-takstoler i tre og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang. Taktekking av ru betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater
Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående luftet trekledning.
Etasjeskiller: Etasjeskiller av lettbetongelementer.

Sammendrag selgers egenerklæring
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.

Innhold
Autenstubben 6 og 8 er en solfylt eiendom på 1,7 mål, i åpent kulturlandskap med vidstrakt utsikt.

Tomten er bebygd med en koselig, eldre enebolig, en nyere, mindre enebolig og en frittstående dobbelgarasje, perfekt til to generasjoner. Felles innkjøring og gårdsplass er gruslagt og tomten ellers består av en stor hage med plen til felles hygge. Hver bolig har i tillegg terrasser for mer private soner.

Den eldste boligen har boligrom på to plan som blant annet består av et hyggelig kjøkken, en stor, luftig stue, bad og tre soverom. Den andre boligen ble bygget i 2004 og har vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Alt er samlet på en flate og består av et velfungerende kjøkken, luftig stue med varmepumpe, bad og to soverom. Hver bolig har ildsteder, og fulle kjellere med muligheter.

- Kort fortalt
- Generasjonseiendom på 1,7 mål
 - Landlig, åpent og fritt landskap
 - Eldre enebolig over tre plan
 - Enebolig fra 2004 over to plan
 - Frittstående dobbelgarasje
 - Hver bolig har solrike terrasser
 - Nydelig utsikt mot åker og skog
 - Felleshage med store plenareal
 - Pene, praktiske kjøkken i heltre
 - Romslige og luftige stuer
 - Ett baderom i hver bolig
 - Tre romslige soverom i nr. 6
 - To gode soverom i nr. 8
 - Uinnredede kjellere med muligheter
 - Balansert ventilasjon i nr. 8
 - Nr. 8 har også varmepumpe
 - Hver bolig har to ildsteder

Planløsning – Autenstubben 6
Loftsetasje: Trapperom/gang, bad/wc og 3

soverom.
1. etasje: Entré, gang, kjøkken og stue.
Kjeller: Trapperom/bod, 2 boder og teknisk rom/ vaskerom.

Entré
Inngangspartiet ble tilbygd i 2004, og på innsiden av en hvitmalt ytterdør med glassfelt er det entré med skyvedørsgarderobe som gjør det lett å holde rommet ryddig for yttertøy og sko. På gulvet er det belegg og under et vindu er det montert panelovn. Veggene er kledd med hvittet panel.

En dør fører videre inn til en gang og her er det et lukket trapperom til kjelleren og en tett, hvitmalt trapp opp til loftsetasjen med tepper i trinnene. Et smalt vindu ved trappen gir fint dagslys. På gulvet er det parkett og veggene er kledd med panel, malt i en kremhvitt farge.

Kjøkken
Fra gangen er det dør inn til kjøkkenet, som også har skyvedør inn til stuen. På kjøkkengulvet er det gråmelert flislaminat, mens veggene er grønnmalt. Kjøkkeninnredningen er bygget langs tre sider. Nærmest et kjøkkenvindu er det gjort plass til et spisebord.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter i heltre, mørkegrå benkeplater av laminat og nedfelt dobbel oppvaskkum med avrenningsfelt. Over benkene er det godt arbeidslys og pene fliser som henter opp fargene ellers i rommet. Oppvaskmaskinen er integrert og det er ellers uttrekkbar ventilator over komfyrplass og nisje til kjøleskap.

Stue
Stuen er et stort, lyst og hyggelig rom godt egnet for

late dager så vel som et sosialt familieliv. Rommet er oppdelt i soner som gir naturlig plass til sofa, tv-løsning, spisebord og annet møblement. Vinduer i tre himmelretninger fyller rommet med naturlig lys og via en tofløyet dør kan man gå rett ut på den solfylte terrassen. Som oppvarming har stuen vannbårne radiatorer og en sjarmerende vedkamin som et godt supplement.

Bad/wc/vaskerom
Baderommet ligger i loftsetasjen og ble renovert i ca. 2003. Rommet har gråmalt tapet på veggene, hvite fliser i dusjsone og grått belegg med mønster av bruddskifer på gulvet. Innredning og sanitærutstyr består av dusjhjørne, gulvmontert toalett og et hvitt baderomsmøblement.

Dusjhjørnet har veggmontert hånddusj og skyvbare dusjdører i fastmontert karm. Møblementet består av over- og underskap, helstøpt servantplate og speil med belysning. Under et høytsittende vindu, som gir muligheter for lufting, er det veggmontert panelovn.

Soverom og garderobe
Sammen med badet i loftsetasjen har boligen tre gode soverom. Hvert rom har koselig utforming med skråhimling, tregulv og god plass til seng, nattbord og annen innredning. Ett soverom er innredet med skyvedørsgarderobe og et annet er utstyrt med plassbygde skap. Det er også skyvedørsgarderobe i entreen. I kjelleren er det tre boder på ca. 9, 10 og 13 kvm, samt et teknisk rom på ca. 22 kvm.

Boden på 13 kvm har flislagt gulv, dels flislagte vegger og pussede murvegger for øvrig. Rommet er videre utstyrt med styring for vannbåren varme til

nabohuset, en eldre vedkomfyr, skyllekum i plast og opplegg for vaskemaskin. Det tekniske rommet har selvlukkende dørpumper og fyringssentral for varmtvann og varme til radiatorer. Rommet har også to nisjer til tidligere dusj og toalett.

Planløsning – Autenstubben 8
1. etasje: Entré, bad/wc/vaskerom, kjøkken, stue, trapperom og 2 soverom.
Kjelleretasje: Trapperom og 4 uinnredede rom.

Entré: Fra boligens overbygde inngangsparti kommer man inn i en luftig entré i vinkel som ligger åpent inn mot stuen, en god løsning som gjør at entreen får god nytte av dagslyset fra naborommet. Entreen har et et passende areal til garderobeløsninger, samt av- og påkledninger. Veggene er kledd med beige tapet og på gulvet er det parkett med matchende gulvlist.

Kjøkken: På veien fra entreen og inn i stuen er det dør inn til trapp ned til kjelleren og en skyvedør inn til et koselig kjøkken. Kjøkkenet har parkettgulv, grønmalte vegger og plass til spisebord under to vinduer. Kjøkkeninnredningen er bygget langs tre sider og har godt med skap- og benkeplass.

Her er det takhøye skap, profilerte fronter i furu, steinmønstrede benkeplater i laminat og dobbel oppvaskkum med avrenningsfelt. Mellom skap og benk er det benkebelysning og fliser som går ton-i-ton med veggfargen. Ved komfyr's plass er det avtrekk fra ventilator og i en nisje er det plass til kjøleskap. I tillegg er det opplegg for oppvaskmaskin.

Stue: Stuen er et fint rom med utgang til solrik terrasse, og hvor dagslyset flommer inn via en rekke

vindusflater. Et ekstra pluss er den magiske utsikten som strekker seg langt utover bølgende åkerlapper med skog som vakkert bakteppe. En varmepumpe fra 2019 holder temperaturen jevn og kan suppleres med en peisovn som er god å ha når temperaturen trekker langt under null.

Fasongen på rommet danner to soner som lett kan innredes med sofa, tv-løsning og spisebord uten at det virker overfylt. Overflatene er likt som i entreen med parkett på gulvet og beige tapet på veggene.

Bad/wc/vaskerom: Badet er smart plassert mellom boligens to soverom og har pene overflater med beige tapet på veggene, kombinert med hvitmelerte fliser i dusjhjørne, langs sokkel og på gulvet. Langs den ene siden av rommet er det en romslig, hvit baderomsinnredning. Innredningen har flere benkeskap, et høyskap og helstøpt servantplate. Over servanten er det speil og belysning mellom to overskap og på innsiden av høyskapet er det hyller til håndklær og slikt.

Dusjhjørnet ligger på motsatt vegg og er utstyrt med veggmontert hånddusj og skyvedører i fastmontert karm. Ved siden av er det et gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Et vindu og balansert ventilasjonsanlegg sørger for dagslys og god ventilasjon.

Soverom og garderobe: Boligen har et stort og et mindre soverom, begge med tregulv, beige vegger og fine lysforhold. Det ene rommet vender ut mot gårdsplassen og det andre har utsikt mot bølgende åkre. I tillegg til garderobeskap har rommene flere muligheter for møblering av senger og annet soveromsmøblement.

I kjelleren er det trapperom og fire uinnredede rom på henholdsvis 13, 17, 20 og 30 kvm som gir uante muligheter. Ett av rommene er påstartet med parkettgulv og trepanel på veggene. Det er også vedovn i kjelleren.

Standard
Autenstubben 6:
Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i trekonstruksjoner til inngangsparti, fundamentert med støpte søyler, spaltegulv og rekkverk, med tretrapp. Terrasse i trekonstruksjoner mot sør, fundamentert med støpte søyler, spaltegulv, rekkverk, levegg, tretrapp og elektrisk markise.
Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik:
Terrasse ved inngangsparti har ustabil rekkverk i trapp og manglende vedlikehold. Terrasse sør har levegg og toppbord løsnet, levegg har råteskader, trapp har gitt etter og har skjevheter, samt manglende vedlikehold med skader i terrassebord. TG3 er gitt for terrasse sør.

Innvendig > Overflater - kjøkkengulv: Laminatgulv på kjøkken.
Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Laminatgulv har omfattende fuktskader.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv: Vinylbelegg på gulv med oppkant. Det er motfall i dusjsone. Det er fall fra yttervegg mot sluk med motfall fra dør mot sluk. Det er oppkant mot dørterskel på ca. 50 mm.
Vurdering av avvik: Det er registrert knirk i gulvet.

Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Det er motfall i og utenfor dusjsone, der vann blir liggende uten å bli ledet til sluk. Det er knirk i gulvet, som kan forårsake skade på tettesjikt gulv.

Følgende punkter et i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekking av betongtakstein. Vindskier av tre med beslag. Det er noe mose på takstein som bør fjernes. Besiktiget fra takfot og møneloft.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Flere vindskier har avflasket maling og råte.

Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige og feieplattform. Snøfanger på tilbygg.
Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er påvist andre avvik: Eldre takrenne mot vest har avflasket lakk. Enkelte vindskibeslag har falt av og har avflasket lakk.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning. Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er flere bord med råte og pløser i maling.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Saltak med oppløft og plassbygde takstoler, ventilert møneloft (loft over loftetasje), med innvendig tilgang. Isolert

etasjeskille. Inspisert fra luke da det ikke er gulv eller gangbane.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er varierende isolering av etasjeskille. Store vepsebol og spor etter mus. Takluke har ikke fungerende fjærer og luke tetter ikke.

Utvendig > Vinduer: Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil. Alder på glass er datert: 1985, 1987, 2003, 2004. Koblete kjellervinduer. Vurdering av avvik: Det er avvik: Eldre vinduer har slitasje.

Innvendig > Overflater: Gulvene er i hovedsak av parkett, belegg og tregulv. Vegger er i hovedsak av trepanel og malte plater. Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater. Kjøkkengulv er vurdert under eget punkt. Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".
Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Parkett i stue har flere skader bl.a. svellet etter fukt fra radiator, samt slitasje, falmet og har merker. Tregulv i loftetasje har slitasje og falmet etter teppe. Skade på belegg i loftetasje. Det mangler gulvlister enkelte steder etter tidligere møblering.

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Uinnredet kjelleretasje med innvendig tilgang, bestående av boder og teknisk rom. En bod har styring for vannbåren varme til nabohus, eldre svartovn og utslagskar i plast med opplegg for vaskemaskin, samt eldre støpejernssluk. Teknisk rom har fyringssentral for varmtvann og varme til radiatorer. Her er det også nisjer til tidligere dusj og toalett, som ikke er i bruk. Dører til teknisk rom har selvlukkende dørpumper grunnet fyringsanlegg.

Kjelleren har støpt dekke mot grunn med fliser i flere rom, støpte vegger med pussede treullsementplater (Tresonitt) og himling av støpt dekke. Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger. Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner. Rom under terreng må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og bør holdes under oppsikt. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er observert løs puss og saltutslag som er tegn på fuktgjennomtrengning fra terreng. Det er flere sprekte og løse gulvfliser, avflasket gulvmaling. Eldre toalett og dusj, er ikke i funksjon.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling: Fliser på vegger i dusjsone, øvrige vegger er det malt strie. Tak-ess plater i himling. Det er forutsatt at det er benyttet våtromsmaling på strie. Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er riss i flere flisfuger, det er ikke benyttet fleksibel fugemasse i hjørner.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Hovedsluk på gulv og hjelpesluk i dusjsone uten synlig membranmansjett. Membran tettesjikt består av gulvbelegg, det er ikke kjent tettesjikt bak veggfliser i dusjsone. Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke synlig membran/tettesjikt på vegger i våtsone til dusj og servant.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon: Det er

naturlig ventilering med ventil i himling og tilluft under dør.
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tekniske installasjoner > Varmesentral: Sentralvarmekjele i kjeller, datert 1980 for oppvarming av varmtvann og varme til radiatorer. Ukjent siste service og funksjon.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det er avvik: Ukjent service og tilstand. Det er rust og irr på topp av kjele.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett. El-skap med automatsikringer er plassert i loftetasje og i kjelleretasje. Det er observert åpne koblinger på soverom. Det foreligger samsvarserklæring datert 27.4.2004 for div. omlegging i alle etasjer, ny hovedkabel og el-skap, ny stige og ombygging av skap i kjeller. Det er ingen øvrige opplysninger om anlegget grunnet dødsbo.

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.
2004. Iht. samsvarserklæring, ukjent om dette gjelder hele anlegget.
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.
Generelt om anlegget:
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank Nei.
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.
Inntak og 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 grunnlag av observerte åpne koblinger og manglende nyere dokumentasjon, anbefales en utvidet el-kontroll. Det bemerkes at undertegnede ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og loftetasje, støpt dekke mellom 1.etasje og kjelleretasje og støpt plate på grunn i kjeller. Ved stikkprøve-målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv. 1.etasje er det målt opp til ca. 8 mm høydeforskjell på gulv, over en lengde på ca. 2 m og ca. 10 mm over hele rom. Loftetasje er det målt opp til ca. 12 mm høydeforskjell på gulv, over en lengde på ca. 2 m og ca. 25 mm over hele rom.

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

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

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt

radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Innvendig > Innvendige trapper: Tett svingt tretrapp med belegg i trinn til loftetasje. Tett svingt tretrapp til kjelleretasje.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapp til loftetasje er vurdert etter dagens krav. Trapp til kjelleretasje har ikke spesifikke krav, da det ikke er rom for varig opphold i kjeller.

Innvendig > Innvendige dører: Innvendige trefyllingsdører, skyvedør til kjøkken.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm eller terskel.

Innvendig > Garderobeskap: Skyvedørsgarderobe i entre og soverom. Plassbygde skap.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Skyvedører har løsnet fra skinner.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Synlige vannrør av kobber. Stoppekran i kjellerbod.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Synlige avløpsrør av støpejern og plast. Stakeluke i kjeller, avløpsluftung over tak.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anbefalt brukstid for avløpsrør av støpejern er ca. 50 år. Avløpsluftung er uisolert og underdimensjonert på møneloft.

Tomteforhold > Drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Eventuell drenering og fuktsikring er vurdert på grunnlag av observasjoner i kjeller og byggeår.

Vurdering av avvik: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det er påvist fukt i kjeller og dette kan ha sammenheng med manglende eller svikt i drenering.

Tomteforhold > Terrengforhold: Terrenget skråner lett med noe mindre fall mot bygning fra øst.

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. flatt eller fall mot bygning kan være en medvirkende årsak til fukt i kjeller.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann og avløpsledninger tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger. Det er ikke kjent type ledninger eller om ledningsnett er oppgradert etter byggeår. Vurdert ut fra byggeår og alder.

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: Fyranlegget har tidligere benyttet olje, det er observert påfyllingsrør til tank på vestsiden av bygning.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ikke kjent om tanken er sanert eller om det foreligger krav om sanering.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner:
Styring for vannbåren varme til nabohus er plassert i kjellerbod. Kunde opplyser at rørlegger skal gjennomgå anlegget før salg.

Autenstubben 8:
Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Overbygget terrasse i trekonstruksjoner til inngangsparti, fundamentert med støpte søyler, spaltegulv og rekkverk, med tretrapp. Terrasse i trekonstruksjoner mot sør og vest, fundamentert med støpte søyler, spaltegulv, rekkverk med liggende bord, levegg, tretrapp og to elektriske markiser.
Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Terrasse ved inngangsparti har avflasset maling og tendenser til råte i stolper til tak og manglende vedlikehold. Terrasse sør/vest har skader på toppbord til rekkverk og gulv grunnet manglende vedlikehold, markiseduker har revnet og har svertesopp, liggende bord som rekkverk har større åpninger enn 2 cm som er dagens krav, det mangler rekkverk og håndløper på trapp, levegg er løs. TG3 er gitt for terrasse sør/vest.

Innvendig > Pipe og ildsted: Elementpipe med heldekkende beslag over tak og takstige med plattform, sotluke i kjeller. Tilkoblet vedovn i stue og

i kjeller. Iht. NRBR er siste tilsyn utført 11.4.2023, med avvik ang. elementskorstein var innkledd på kjøkken. Dette skulle rettes innen 1.9.2023, tilsynet er derfor avsluttet. Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten og observasjoner. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.
Vurdering av avvik: Pipevanger er ikke synlige. Iht. tilsynsrapport og observasjoner er det ikke to synlige sider på pipe, som er kravet.

Følgende punkter et i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående luftet trekledning. Ved stikkontroll ble det observert musebånd. Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.
Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Flere kledningsbord har råteskader i nedkant, spesielt mot sør. Det kan se ut til at musebånd ikke er montert i hjørnekasser.

Utvendig > Dører: Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré. Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Terrassedør har fuktskade utvendig.

Innvendig > Overflater: Gulvene er i hovedsak av parkett og tregulv. Vegger er i hovedsak av tapetserte plater. Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater. Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Fliser på vegger i dusjsone, tapet på øvrige vegger og tak-ess plater i 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 uegnede materialer i våtsoner. Det er tapet på våtsoner til dusj og servant. Vindu er i våtsonen til dusj, uten synlig fuksikring. Våtzone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk uten synlig membranmansjett i dusjsone og ute på gulv. Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.
Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke membran/tettesjikt i våtsoner til dusj og servant.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue og utedel på terrasse mot sør.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Utedel er plassert på terrasse uten oppsamlingskar eller bortledning av vann, dette kan føre til terrassgulv og vegg blir utsatt for fukt, dette kan også være en medvirkende årsak til at det er observert fukt i område under utedel.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt plassert i kjeller.
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht.

gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav. Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Tomteforhold > Drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Grunnmursplast som utvendig fuksikring er synlig mot vest. Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Eventuell drenering og fuksikring er vurdert på grunnlag av observasjoner i kjeller og byggeår.
Vurdering av avvik: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det er påvist fukt i kjeller og dette kan ha sammenheng med manglende eller svikt i drenering.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig > Taktekking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekking av ru betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater. Vindskier av tre med beslag. Besiktiget fra tak og møneloft.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Vindskier har manglende vedlikehold. Det er noe mose på takstein som bør fjernes.

Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige med feieplattform. Det er ikke montert snøfangere, det er ikke krav om dette ved takvinkel inntil 27 grader og ru takstein, som i dette tilfelle.
Vurdering av avvik: Takrenner har punktvis

lekkasjer. Det ble observert mindre lekkasje fra renneskjøter.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Saltak med W-takstoler i tre og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang. Isolert med ca. 25 cm mineralull. Inspisert fra gangbane.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Spor av mus registrert, ukjent omfang.

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Kjelleretasje med innvendig tilgang, bestående av uinnredede rom, der et rom er påstartet med parkettgulv og trepanel på vegger. Kjelleren har støpt dekke mot grunn, vegger av åpne lettklinkerblokker og himling av lettbeongelementer. Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger. Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner. Rom under terreng må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og bør holdes under oppsikt.

Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det et saltutslag på flere vegger, fortrinnsvis sør og østvegg, som er tegn på fuktgjennomtrengning. Ved fuktsøk i disse områdene ble det avdekket unormal fukt. Utedel til luft-til-luft varmepumpe er plassert på terrasse mot sør og avgir en del vann, dette kan være en medvirkende årsak til fukt i kjeller.

Tomteforhold > Terrengforhold: Terrenget skråner lett med noe mindre fall mot bygning fra øst.

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Flatt eller fall mot bygning kan være en medvirkende årsak til fukt i kjeller.

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

Lovlighet - Autenstubben 6: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger. Kommentar: Det foreligger godkjent svar på melding fra kommunen om mindre byggearbeider og tegning ang. tilbygg, datert 7.6.2004.

Lovlighet - Autenstubben 8: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger tegninger fra byggeår, godkjent 2003. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 6.2.2004. Det presiseres at kjelleretasje ikke er godkjent til rom for varig opphold, ved innredning til soverom, stue e.l. må det sendes søknad til kommunen.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger godkjent tegning og meldingssvar fra kommunen om godkjent søknad, datert 26.9.2003.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 06.09.24 av Henning Fagersand. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2015, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Iht. opplysninger mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen (NRBR) ble det under tilsyn i april 2023 meldt om følgende avvik i Autenstubben 6: Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Kommentar: Under tilsynet oppdaget vi at sotluken er defekt. Sotluken skal være utført med 2 plater med minst 25 mm avstad Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6. Det opplyses fra NRBR at evt. avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

Iht. opplysninger mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen (NRBR) ble det under tilsyn i april 2023 meldt om følgende avvik i Autenstubben 8: Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Kommentar: Under tilsynet oppdaget vi at elementskorsteinen var innkledd på kjøkken, her er det montert kjøkkenskap slik at den ikke synlig nok. Du må sørge for at to av sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Elementskorsteiner skal oppstilles i henhold til oppstillingsvilkårene for den enkelte type. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6. Anmerkninger som bør følges opp:

Anmerkning 1: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Kommentar: Under tilsynet var sotluken ikke tilgjengelig, da dør til kjelerommet var låst. Det opplyses fra NRBR at evt. 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.

Innbo og løsøre

Autenstubben 6: På kjøkkenet er det ventilator med avtrekk ut, mens øvrige rom har naturlig ventailsjon. Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2004 og har to sikringsskap med automatsikringer, plassert i loftsetasje og kjeller.

Autenstubben 8: I hovedetasjen er det balansert ventilasjon, mens ventilasjonen i kjelleren er naturlig. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entreen. Videre har boligen sentralstøvsuger, og en 200 liters varmtvannsbereder fra 1993.

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 på gruslagt gårdsplass og i frittstående dobbelgarasje. Garasjen ble oppført i

2003 og har garasjeport med elektrisk åpner. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

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
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi
Oppvarming
I nr. 6 er det oppvarming med enkelte panelovner, samt vannbårne radiatorer tilknyttet sentralanlegg i kjelleren som også leverer varmtvann. I tillegg er det

vedkamin i stuen og en vedkomfyr i kjellerrom med opplegg for vaskemaskin.

Nr. 8 har vannbåren gulvvarme, supplert med vedovn og varmepumpe fra 2019 i stuen. Det er også vedovn i kjelleren.

Energikarakter
Ikke angitt
Energifarge
Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 990 000

Kommunale avgifter
Kr 41 517

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Av dette utgjør kr 6 882 eiendomsskatten inneværende år.
Beløpene gjelder for begge boligene.

Info formuesverdi
Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:
Autenstubben 6:
Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 790 995.
Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 3 163 979.

Autenstubben 8:
Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 793 975.

Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 3 175 901.
Andre utgifter
Strøm, forsikring, tv/internett, mm.

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 171, bruksnummer 36 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:

3226/171/36:
19.12.1957 - Dokumentnr: 3932 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:171 Bnr:6

10.06.2003 - Dokumentnr: 4919 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1807985 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:171 Bnr:36

01.01.2024 - Dokumentnr: 153466 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:171 Bnr:36
02.03.1995 - Dokumentnr: 1208 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:171 Bnr:45
Gjelder så lenge Edel Melby, hennes barn eller barnebarn
bebor eiendommen.
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse
Autenstubben 8: Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig, datert 06.02.2004. (boligen med alt på ett plan)

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulerings og arealplaner
Uregulert eiendom. Eiendommen er avsatt til bolig i kommuneplanen. Tilliggende eiendom mot nord er regulert til næringsvirksomhet og i drift som transportfirma.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt

radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

Kontraktsgrunnlag

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30

minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 990 000 Prisantydning
Omkostninger
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
124 750 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte
125 990 Omkostninger totalt
141 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
143 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 115 990 Totalpris. inkl. omkostninger
5 131 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
5 133 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av

salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 37 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

12.09.2024



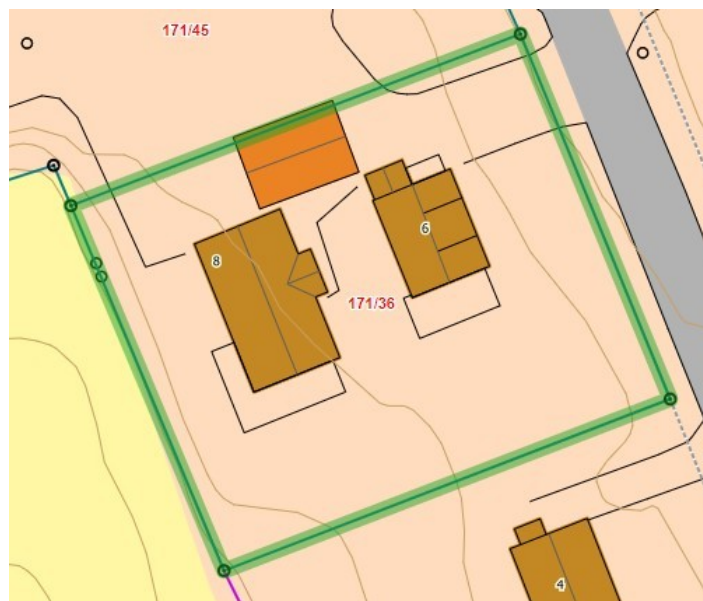
Tilstandsrapport

Autenstubben 6
 Autenstubben 6 og 8, 1930 AURSKOG
 AURSKOG-HØLAND kommune
 gnr. 171, bnr. 36

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 425 m² BRA-i: 377 m²



Befaringsdato: 03.09.2024 Rapportdato: 06.09.2024 Oppdragsnr.: 13998-1359 Referansenummer: MK1214

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



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

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



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



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

AUTENSTUBBEN 6. - Eldre enebolig med 1-1/2 etasje og uinnredet kjeller.
FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.
Eldre bolig som er preget av alder og manglende vedlikehold. Det er observert noe fukt i kjeller som må undersøkes nærmere.
Det bør påregnes utbedringer, oppgraderinger og modernisering.
Det er begrenset med dokumentasjon.

AUTENSTUBBEN 8 - Enebolig på en flate med uinnredet kjeller.
FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.
Boligen er preget av manglende utvendig vedlikehold, innvendig er det noe slitasje på gulv, for øvrig en normal tilstand.
Det er observert noe fukt i kjeller som må undersøkes nærmere.
Det er omfattende dokumentasjon fra byggeår.

Dett er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Autenstubben 8 - Byggeår: 2004

UTVENDIG [Gå til side](#)
Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående luftet trekledning.

Saltak med W-takstoler i tre og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang. Taktekking av ru betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater. Vindskier av tre med beslag. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige med feieplattform.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré. Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse.

Overbygget terrasse i trekonstruksjoner til inngangsparti, fundamentert med støpte søyler, spaltegulv og rekkverk, med tretrapp. Terrasse i trekonstruksjoner mot sør og vest, fundamentert med støpte søyler, spaltegulv, rekkverk med liggende bord, levegg, tretrapp og to elektriske markiser.

INN VENDIG [Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av parkett og tregulv. Vegger er i hovedsak av tapetserte plater. Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater.

Etasjeskiller av lettbetongelementer.

Kjelleretasje med innvendig tilgang, bestående av uinnredede rom, der et rom er påstartet med parkettgulv og trepanel på vegger. Kjelleren har støpt dekke mot grunn, vegger av åpne lettklinkerblokker og himling av lettbeongelementer. Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Elementpipe med heldekkende beslag over tak og takstige med plattform, sotluke i kjeller. Tilkoblet vedovn i stue og i kjeller.

Svingt åpen tretrapp til kjelleretasje.

Innvendige trefyllingsdører.

Garderobeskap på soverom.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad/vaskerom fra byggeår.
Fliser på vegger i dusjsone, tapet på øvrige vegger og tak-ess plater i himling.
Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.
Plastsluk uten synlig membranmansjett i dusjsone og ute på gulv.
Sanitærutstyr og innredning består av dusjhjørne med skyvedører, tett bunnskinne og dusjgarnityr, frittstående toalett, heldekkende servant med underskap, høyskap, speil med sideskap og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning i heltre med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin og nisjer til komfyr og kjøleskap.
Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system, fordelerstokk i kjellerhimling. Stoppekran i kjeller.

Synlige avløpsrør av plast. Stakeluker i kjeller, avløpsluftung over tak.

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert på møneloft.

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue og utedel på terrasse mot sør.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt plassert i kjeller.

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i kjeller.

Vannbåren gulvvarme med fordelerstokk i soverom. Styringsenhet er plassert i kjeller nabohus.

El-anlegg med skjult ledningsnett. El-skap med automatsikringer er plassert i entre.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Terrenget skråner lett med noe mindre fall mot bygning fra øst.

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring er synlig mot vest. Vann og avløpsledninger er normalt av plast fra denne alder, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Autenstubben 6 - Byggeår: 1959

UTVENDIG [Gå til side](#)

Støpt grunnmur med innvendig pussede treullsementplater (Tresonitt).

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.

Saltak med oppløft og plassbygde takstoler, ventilert møneloft (loft over loftetasje), med innvendig tilgang. Taktekking av betongtakstein. Vindskier av tre med beslag. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige og feieplattform. Snøfanger på tilbygg.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil. Koblede kjellervinduer.

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré. To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse.

Terrasse i trekonstruksjoner til inngangsparti, fundamentert med støpte søyler, spaltegulv og rekkverk, med tretrapp. Terrasse i trekonstruksjoner mot sør, fundamentert med støpte søyler, spaltegulv, rekkverk, levegg, tretrapp og elektrisk markise.

INN VENDIG [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulvene er i hovedsak av parkett, belegg og tregulv.
Vegger er i hovedsak av trepanel og malte plater.
Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater.

Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og loftetasje, støpt dekke mellom 1.etasje og kjelleretasje og støpt plate på grunn i kjeller.

Uinnredet kjelleretasje med innvendig tilgang, bestående av boder og teknisk rom.
En bod har styring for vannbåren varme til nabohus, eldre svartovn og utslagskar i plast med opplegg for vaskemaskin, samt eldre støpejernssluk.
Teknisk rom har fyringssentral for varmtvann og varme til radiatorer. Her er det også nisjer til tidligere dusj og toalett, som ikke er i bruk.
Dører til teknisk rom har selvlukkende dørpumper grunnet fyringsanlegg.
Kjelleren har støpt dekke mot grunn med fliser i flere rom, støpte vegger med pussede treullsementplater (Tresonitt) og himling av støpt dekke.
Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Teglsteinspipe med luftekanal, halvbeslag over tak og takstige/plattform, sotluke i kjeller.
Tilkoblet vedkamin i stue og eldre svartovn i kjeller.

Tett svingt tretrapp med belegg i trinn til loftetasje.
Tett svingt tretrapp til kjelleretasje.

Innvendige trefyllingsdører, skyvedør til kjøkken.

Skyvedørsgarderobe i entre og soverom.
Plassbygde skap.

VÅTROM

Bad renovert i ca. 2003.
Fliser på vegger i dusjsone, øvrige vegger er det malt strie.
Tak-ess plater i himling.
Vinylbelegg på gulv med oppkant.
Hovedsluk på gulv og hjelpesluk i dusjsone uten synlig membranmansjett.
Membran tettesjikt består av gulvbelegg, det er ikke kjent tettesjikt bak veggfliser i dusjsone.
Sanitærutstyr og innredning består av dusjhjørne med skyvedører, tett bunnskinne og dusjgarnityr, frittstående toalett, heldekkende servant med underskap og speil med sideskap.
Oppvarming med panelovn.
Det er naturlig ventilering med ventil i himling og tilluft under dør.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i heltre med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, nisjer til kjøleskap og komfyr.
Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør av kobber.
Stoppekran i kjellerbod.

Synlige avløpsrør av støpejern og plast.
Stakeluke i kjeller, avløpslufing over tak.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

Sentralvarmekjele i kjeller, datert 1980 for oppvarming av varmtvann og varme til radiatorer.

Styring for vannbåren varme til nabohus er plassert i kjellerbod.

El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i loftetasje og i kjelleretasje.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.
Brannstige fra soverom loftetasje.

TOMTEFORHOLD

Terrenget skråner lett med noe mindre fall mot bygning fra øst.

Vann og avløpsledninger tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	425 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	183 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 100 000

Forutsetninger og vedlegg

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Autenstubben 6

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger godkjent svar på melding fra kommunen om mindre byggearbeider og tegning ang. tilbygg, datert 7.6.2004.

Autenstubben 8

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

Det foreligger tegninger fra byggeår, godkjent 2003.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 6.2.2004.

Det presiseres at kjelleretasje ikke er godkjent til rom for varig opphold, ved innredning til soverom, stue e.l. må det sendes søknad til kommunen.

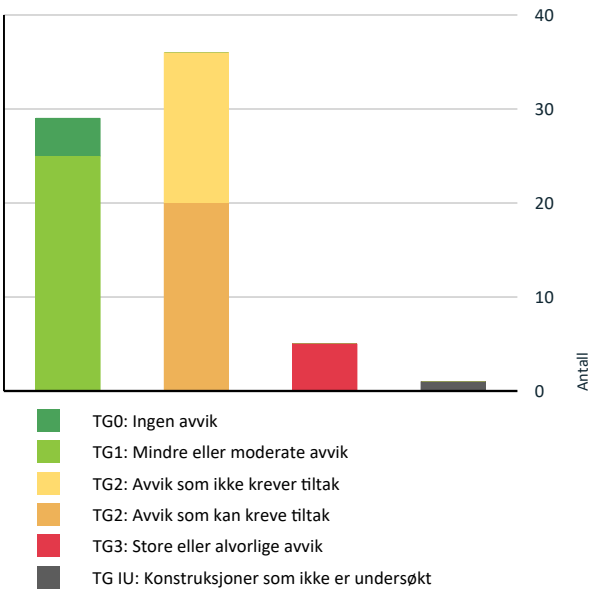
Garasje

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

Det foreligger godkjent tegning og meldingssvar fra kommunen om godkjent søknad, datert 26.9.2003.

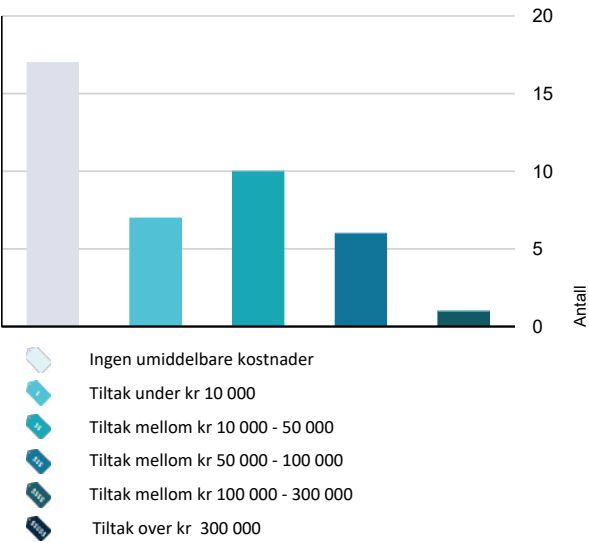
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for to boliger med teknisk verdi og markedsverdi. Eiendommen er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt. På bakgrunn av dette kan det være begrenset med opplysninger og informasjon. Garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset, kun en forenklet beskrivelse. Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst. Fuksøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter. For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no. På befaringsdagen var det delvis regnvær. Kunde viste eiendommen med begrenset kjennskap.

Oppsummering av avvik

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

Autenstubben 6

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
!	Innvendig > Overflater - kjøkkengulv
!	Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Taktekking
!	Utvendig > Nedløp og beslag
!	Utvendig > Veggkonstruksjon
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
!	Utvendig > Vinduer
!	Innvendig > Overflater
!	Innvendig > Rom Under Terreng

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Garderobeskap	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
	Autenstubben 8	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side

!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

AUTENSTUBBEN 6



Byggeår
1959

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Ubebodd bolig.

Standard
Eldre enebolig med 1-1/2 etasje og uinnredet kjeller.
Inngangsparti med terrasse og entre ble tilbygget i 2004.
Hovedplanet består av entre, gang med trapper, kjøkken og stue med tilgang til sør-ventdt terrasse.
Loftetasje består av trapperom/gang, bad og tre soverom.
Kjelleretasje med innvendig tilgang består av boder og teknisk rom, det er utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og ikke funksjonelle dusj og toalett.
Oppvarming består av fyrkjele med oppvarming av varmtvann og til radiatorer, samt vedfyring og panelovner.
Boligen har eldre standard i hovedsak fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen har generelt manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering		
2004	Ukjent utførende	Tilbygg inngangsparti.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.
Vindskier av tre med beslag.

Det er noe mose på takstein som bør fjernes.

Besiktiget fra takfot og møneloft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere vindskier har avflasset maling og råte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindskier må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindski med skader.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Takstige og feieplattform. Snøfanger på tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

Eldre takrenne mot vest har avflasset lakk.
Enkelte vindskibeslag har falt av og har avflasset lakk.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenne bør utbedres eller skiftes, vindskibeslag bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eldre takrenne.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er flere bord med råte og pløser i maling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør skiftes ut flere kledningsbord.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kledning med råteskader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med oppløft og plassbygde takstoler, ventilert møneloft (loft over loftetasje), med innvendig tilgang.
Isolert etasjeskille.
Inspisert fra luke da det ikke er gulv eller gangbane.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er varierende isolering av etasjeskille.
Store vepsebol og spor etter mus.
Takluke har ikke fungerende fjærer og luke tetter ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etasjeskille bør etterisoleres.
Luke må utbedres.
Vepsebol bør fjernes og det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Møneloft med bl.a. vepsebol.

Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil.
Alder på glass er datert: 1985, 1987, 2003, 2004.
Koblede kjellervinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer må utbedres og overflatebehandles utvendig og innvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vinduskarmen og beslag må utbedres.

Dører

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré, datert 2003.
To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse, datert 2016.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjoner til inngangsparti, fundamentert med støpte søyler, spaltegulv og rekkverk, med tretrapp.
Terrasse i trekonstruksjoner mot sør, fundamentert med støpte søyler, spaltegulv, rekkverk, levegg, tretrapp og elektrisk markise.

Vurdering av avvik:

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

Terrasse ved inngangsparti har ustabil rekkverk i trapp og manglende vedlikehold.
Terrasse sør har levegg og toppbord løsnet, levegg har råteskader, trapp har gitt etter og har skjevheter, samt manglende vedlikehold med skader i terrassebord.
TG3 er gitt for terrasse sør.

Konsekvens/tiltak

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

Terrasse ved inngangsparti må utbedres og vedlikeholdes.
Terrasse sør må store deler av terrasse utbedres og skifte skadede deler.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terrasse til inngangsparti har manglende vedlikehold.



Terrasse sør har manglende vedlikehold.



Trapp ahr store skjevheter.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av parkett, belegg og tregulv.
Vegger er i hovedsak av trepanel og malte plater.
Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater.

Kjøkkengulv er vurdert under eget punkt.
Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkett i stue har flere skader bl.a. svellet etter fukt fra radiator, samt slitasje, falmet og har merker.
Tregulv i loftetasje har slitasje og falmet etter teppe.
Skade på belegg i loftetasje.
Det mangler gulvlister enkelte steder etter tidligere møblering.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkett bør utbedres eller skiftes.
Tregulv bør utbedres og overflatebehandles.
Det er generelt behov for modernisering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktskader på gulv og vegger lekkasje fra radiator.



Falmet tregulv i loftetasje.

TG 3 Overflater - kjøkkengulv

Laminatgulv på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Laminatgulv har omfattende fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Laminatgulv må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kjøkkengulv med skader.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og loftetasje, støpt dekke mellom 1.etasje og kjelleretasje og støpt plate på grunn i kjeller.

Ved stikkprøve-målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv.
1.etasje er det målt opp til ca. 8 mm høydeforskjell på gulv, over en lengde på ca. 2 m og ca. 10 mm over hele rom.
Loftetasje er det målt opp til ca. 12 mm høydeforskjell på gulv, over en lengde på ca. 2 m og ca. 25 mm over hele rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:
I egen bolig før TEK10 tredde i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.
Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med luftekanal, halvbeslag over tak og takstige/plattform, sotluke i kjeller.
Tilkoblet vedkamin i stue og eldre svartovn i kjeller.

Det er fremvist tilbakemelding fra A-H kommune om godkjent retting av feil på fyringsanlegg, datert 2.7.2008.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Uinnredet kjelleretasje med innvendig tilgang, bestående av boder og teknisk rom.
En bod har styring for vannbåren varme til nabohus, eldre svartovn og utslagskar i plast med opplegg for vaskemaskin, samt eldre støpejernssluk.
Teknisk rom har fyringssentral for varmtvann og varme til radiatorer. Her er det også nisjer til tidligere dusj og toalett, som ikke er i bruk.
Dører til teknisk rom har selvlukkende dørpumper grunnet fyringsanlegg.

Kjelleren har støpt dekke mot grunn med fliser i flere rom, støpte vegger med pussede treullsementplater (Tresonitt) og himling av støpt dekke.
Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Det er observert løs puss og saltutslag som er tegn på fuktgjennomtrengning fra terreng.
Det er flere sprekke og løse gulvfliser, avflasset gulvmaling.
Eldre toalett og dusj, er ikke i funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Bruken av kjeller vil være avgjørende hvilke tiltak som bør gjennomføres, iom det er murkonstruksjoner i vegger og tak er det begrenset skade fukt kan gjøre, men det anbefales at det blir fuktsikret og drenert for å få et bedre klima i kjelleretasje.

Fliser bør skiftes.
Toalett og dusj må utbedres eller fjernes.

I eldre kjellere anbefales ikke utforede vegger mot terreng eller oppforede gulv, gulvbelegg eller teppe på betonggulv, som ikke har nødvendig fuktsikring eller fuktsperre.
Kjeller må holdes under oppsikt, spesielt ved store nedbørsmengder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Salutslag, løs puss og indikasjon på fukt ved fuktsøk.



Sprekte gulvfliser.



Toalett og dusj ikke i funksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Tett svingt tretrapp med belegg i trinn til loftetasje.
Tett svingt tretrapp til kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp til loftetasje er vurdert etter dagens krav.
Trapp til kjelleretasje har ikke spesifikke krav, da det ikke er rom for varig opphold i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til loftetasje.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige trefyllingsdører, skyvedør til kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Garderobeskap

Skyvedørsgarderobe i entre og soverom.
Plassbygde skap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedører har løsnet fra skinner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyvedører må justeres på plass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Skyvedørsgarderobe i entre.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Bad renoverert i ca. 2003.
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.
Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Årstall: 2003



Baderomsinnredning.



Dusjhjørne på bad.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i dusjsone, øvrige vegger er det malt strie.
Tak-ess plater i himling.
Det er forutsatt at det er benyttet våtromsmaling på strie.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er riss i flere flisfuger, det er ikke benyttet fleksibel fugemasse i hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuger bør refuges og i hjørner må det benyttes silikon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFTETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med oppkant.
Det er motfall i dusjsone.
Det er fall fra yttervegg mot sluk med motfall fra dør mot sluk.
Det er oppkant mot dørterskel på ca. 50 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.
- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall i og utenfor dusjsone, der vann blir liggende uten å bli ledet til sluk.
Det er knirk i gulvet, som kan forårsake skade på tettesjikt gulv.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør lages fall mot sluk på undergulv, utbedre knirk (beveglser i underlaget) og legge nytt tettesjikt.
Iom det er oppkant mot vegger og dørterskel vil ikke vann renne ut og skade tiliggende rom, men inntil gulv blir utbedret bør det installeres dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vannest viste at bruksvann ikke renner til sluk.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Hovedsluk på gulv og hjelpesluk i dusjsone uten synlig membranmansjett.
Membran tettesjikt består av gulvbelegg, det er ikke kjent tettesjikt bak veggfliser i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig membran/tettesjikt på vegger i våtsone til dusj og servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Membran/tettesjikt må legges.

Det bør etableres membran/tettesjikt på alle vegger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Hovedsluk ute på gulv.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av dusjhjørne med skyvedører, tett bunnskinne og dusjgarnityr, frittstående toalett, heldekkende servant med underskap og speil med sideskap.
Oppvarming med panelovn.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i himling og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, nisjer til kjøleskap og komfyr.

Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.
Laminatgulv har skader og er vurdert under eget punkt.



Kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber.
Stoppekran i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran, funksjonstestet ok.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av støpejern og plast.
Stakeluke i kjeller, avløpslufting over tak.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for avløpsrør av støpejern er ca. 50 år.
Avløpslufting er uisolert og underdimensjonert på møneloft.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpslufting bør undersøkes av faginstans og isoleres på møneloft, for å unngå kondens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløpslufting på møneloft.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufterventiler i flere vinduer.

TG 2 Varmesentral

Sentralvarmekjele i kjeller, datert 1980 for oppvarming av varmtvann og varme til radiatorer.
Ukjent siste service og funksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er avvik:

Ukjent service og tilstand.
Det er rust og irr på topp av kjele.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget må gjennomgås og utføre service av faginstans.
Kostnadsestimat er kun for gjennomgang.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sentralfyrkjele.



Rust på topp av kjele.

TG 1J Andre installasjoner

Styring for vannbåren varme til nabohus er plassert i kjellerbod.
Kunde opplyser at rørlegger skal gjennomgå anlegget før salg.



Styring for vannbåren varme til nabohus.

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 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.

El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i loftetasje og i kjelleretasje.

Det er observert åpne koblinger på soverom.

Det foreligger samsvarserklæring datert 27.4.2004 for div. omlegging i alle etasjer, ny hovedkabel og el-skap, ny stige og ombygging av skap i kjeller.

Det er ingen øvrige opplysninger om anlegget grunnet dødsbo.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2004 iht. samsvarserklæring, ukjent om dette gjelder hele anlegget.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 grunnlag av observerte åpne koblinger og manglende nyere dokumentasjon, anbefales en utvidet el-kontroll. Det bemerkes at undertegnede ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

Kostnadsestimat: Under 10 000



El-skap loftetasje.



El-skap kjelleretasje.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.
Brannstige fra soverom loftetasje.
Godkjente rømningsvinduer i loftetasje.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Eventuell drenering og fuktsikring er vurdert på grunnlag av observasjoner i kjeller og byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er påvist fukt i kjeller og dette kan ha sammenheng med manglende eller svikt i drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tilstandsrapport

Bruken av kjeller vil være avgjørende hvilke tiltak som bør gjennomføres, iom det er murkonstruksjoner i vegger og tak er det begrenset skade fukt kan gjøre, men det anbefales at det blir fuktsikret og drenert for å få et bedre klima i kjelleretasje. Punktet må også ses i sammenheng med " Terrengforhold". Det er ikke kostnadsestimert da dette avhenger hvilken løsning man velger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur med innvendig pussede treullsementplater (Tresonitt).

TG 2 Terrengforhold

Terrenget skråner lett med noe mindre fall mot bygning fra øst.

Vurdering av avvik:

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

Flatt eller fall mot bygning kan være en medvirkende årsak til fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved eventuell drenering av bygning bør det gjennomføres justering av terrengforhold.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. (dvs. jevnt fall på 6 cm, 3 m fra vegglivet.) Iht. dagens krav.

Det er ikke kostnadsestimert da dette avhenger hvilken løsning man velger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terreng skråner lett fra øst mot bygning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Det er ikke kjent type ledninger eller om ledningsnett er oppgradert etter byggeår.

Vurdert ut fra byggeår og alder.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Oljetank

Fyranlegget har tidligere benyttet olje, det er observert påfyllingsrør til tank på vestsiden av bygning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke kjent om tanken er sanert eller om det foreligger krav om sanering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må undersøkes om det er nedgravd oljetank og om det foreligger krav om sanering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Påfyllingsrør til eventuell oljetank.

Tilstandsrapport

AUTENSTUBBEN 8



Byggeår
2004

Kommentar

Byggeår er satt ut fra gitt midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Ubebodd bolig.

Standard

Enebolig på en flate med uinnredet kjeller.

Hovedplanet består av overbygget inngangsparti til entre, to soverom, bad/vaskerom, trapperom til kjeller, kjøkken og stue med tilgang til sør/vest vendt terrasse.

Kjelleretasje med innvendig tilgang består av uinnredede rom, der det er påstartet arbeider med å innrede et trapperom.

Oppvarming består av vannbåren gulvvarme og vedfyring, ventilering med balansert ventilasjonsanlegg.

Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

Boligen har manglende vedlikehold utvendig, innvendig er det i hovedsak normalt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av ru betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater.

Vindskier av tre med beslag.

Besiktiget fra tak og møneloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindskier har manglende vedlikehold.

Det er noe mose på takstein som bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindskier må behandles.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Mose bør fjernes på tak.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Takstige med feieplattform.

Det er ikke montert snøfangere, det er ikke krav om dette ved takvinkel inntil 27 grader og ru takstein, som i dette tilfelle.

Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det ble observert mindre lekkasje fra renneskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner må rengjøres og skjøter tettes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takrenner bør rengjøres hvert år.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående luftet trekledning.

Ved stikk kontroll ble det observert musebånd.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:

- Det er værslett/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Flere kledningsbord har råteskader i nedkant, spesielt mot sør.

Det kan se ut til at musebånd ikke er montert i hjørnekasser.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Skadede bord må skiftes.

Iom. det er spor etter mus på loft, må musebånd kontrolleres og eventuelt utbedre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskader i enkelte bord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med W-takstoler i tre og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang. Isolert med ca. 25 cm mineralull. Inspisert fra gangbane.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spor av mus registrert, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning. Ses i sammenheng med "Veggkonstruksjon".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Møneloft.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

TG 2 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedør har fuktskade utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedør bør utbedres og det bør vurderes tak over dør for å skjerme den for nedbør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terrassedør har fuktskader.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse i trekonstruksjoner til inngangsparti, fundamentert med støpte søyler, spaltegulv og rekkverk, med tretrapp.

Terrasse i trekonstruksjoner mot sør og vest, fundamentert med støpte søyler, spaltegulv, rekkverk med liggende bord, levegg, tretrapp og to elektriske markiser.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Terrasse ved inngangsparti har avflasket maling og tendenser til råte i stolper til tak og manglende vedlikehold.

Terrasse sør/vest har skader på toppbord til rekkverk og gulv grunnet manglende vedlikehold, markiseduker har revnet og har svertesopp, liggende bord som rekkverk har større åpninger enn 2 cm som er dagens krav, det mangler rekkverk og håndløper på trapp, levegg er løs.

TG3 er gitt for terrasse sør/vest.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

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

Skadede deler må skiftes eller utbedres og vedlikeholdes.

Tilstandsrapport

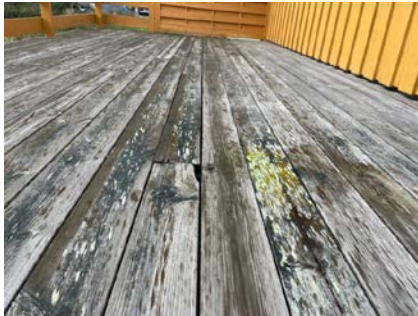
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terrasse til inngangsparti med manglende vedlikehold.



Terrasse mot sør og vest med manglende vedlikehold.



Terrassebord har skader etter manglende vedlikehold.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av parkett og tregulv.

Vegger er i hovedsak av tapetserte plater.

Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater.

Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er slitasje og merker i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Deler av gulv bør utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Hakk og merker i tregulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av lettbetongelementer.

Ved stikkprøve-målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.

Det er målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 8 mm over hele rom.

TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe med heldekkende beslag over tak og takstige med plattform, sotluke i kjeller. Tilkoblet vedovn i stue og i kjeller.

Iht. NRBR er siste tilsyn utført 11.4.2023, med avvik ang. elementskorstein var innkledd på kjøkken. Dette skulle rettes innen 1.9.2023, tilsynet er derfor avsluttet.

Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten og observasjoner.

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

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Iht. tilsynsrapport og observasjoner er det ikke to synlige sider på pipe, som er kravet.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det bør undersøkes med feie og brannvesen om dagens løsning er godkjent, eventuelt foreta utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Pipe på kjøkken er delvis dekket av kjøkkenskap.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje med innvendig tilgang, bestående av uinnredede rom, der et rom er påstartet med parkettgolv og trepanel på vegger.

Kjelleren har støpt dekke mot grunn, vegger av åpne lettklinkerblokker og himling av lettbeangelementer. Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Det er saltutslag på flere vegger, fortrinnsvis sør og østvegg, som er tegn på fuktgjennomtrengning. Ved fuktsøk i disse områdene ble det avdekket unormal fukt.

Utedel til luft-til-luft varmepumpe er plassert på terrasse mot sør og avgir en del vann, dette kan være en medvirkende årsak til fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Bruken av kjeller vil være avgjørende hvilke tiltak som bør gjennomføres, iom det er murkonstruksjoner i vegger og tak er det begrenset skade fukt kan gjøre, men det anbefales at det blir fuktsikret og drenert for å få et bedre klima i kjelleretasje.

Fuktgjennomtrengning må avklares og utbedres før man eventuelt kler igjen vegger.

Utedel til varmepumpe må utbedres eller flyttes.

Ses i sammenheng med "Drenering", "Terrengforhold" og "Varmesentral",

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig tegn på fukt fra terreng på sørvegg.



Fuktsøk på nord/østre hjørne viste unormale verdier.

TG 1 Innvendige trapper

Svingt åpen tretrapp til kjelleretasje.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige trefyllingsdører.

TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på soverom.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Tilstandsrapport



Bad/vaskerom.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i dusjsone, tapet på øvrige vegger og tak-ess plater i 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 uegnede materialer i våtsoner

Det er tapet på våtsoner til dusj og servant. Vindu er i våtsonen til dusj, uten synlig fuktsikring. Våtzone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tapet på vegger i våtsoner.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone, i underkant av 1:100 på øvrig gulv. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett i dusjsone og ute på gulv.

Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsoner til dusj og servant.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tettesjikt må etableres i alle våtsoner på et våtrom. Om mulig innhente dokumentasjon om membran/tettesjikt bak og under fliser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk i dusjsone.



Sluk ute på gulv.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av dusjhjørne med skyvedører, tett bunnskinne og dusjgarnityr, frittstående toalett, heldekkende servant med underskap, høyskap, speil med sideskap og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot våtsone til servant.
Fuktmåling i trevirke viste ca. 13 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin og nisjer til komfyr og kjøleskap.
Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system, fordelerstokk i kjellerhimling.
Stoppekran i kjeller.



Stoppekran, funksjonstestet ok.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluker i kjeller, avløpsluftung over tak.



Avløpsluftung over tak.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert på møneloft.
Styringspanel varsler at det må skiftes filter.

Tilstandsrapport



Motorenhet til balansert ventilasjon på møneloft.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue og utedel på terrasse mot sør.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utedel er plassert på terrasse uten oppsamlingskar eller bortledning av vann, dette kan føre til terrassgulv og vegg blir utsatt for fukt, dette kan også være en medvirkende årsak til at det er observert fukt i område under utedel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utedel må utbedre eller flyttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utedel er plassert på terrasse mot sør.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt plassert i kjeller.

Årstall: 1993 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.
Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Årsaken til direkte tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereder.

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i kjeller.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme med fordelerstokk i soverom.
Styringsenhet er plassert i kjeller nabohus.
Kunde opplyser at rørlegger skal gjennomgå anlegget før salg.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

El-anlegg med skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i entre.

Det foreligger samsvarserklæring for nybygg, datert 26.1.2004.

Det er ingen øvrige opplysninger om anlegget grunnet dødsbo.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2004
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

På generell basis og iom undertegnede ikke er fagmann innen elektro, anbefales en gjennomgang av det elektriske opplegget med jevn mellomrom.



El-skap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring er synlig mot vest.
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Eventuell drenering og fuktsikring er vurdert på grunnlag av observasjoner i kjeller og byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er påvist fukt i kjeller og dette kan ha sammenheng med manglende eller svikt i drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Bruken av kjeller vil være avgjørende hvilke tiltak som bør gjennomføres, iom det er murkonstruksjoner i vegger og tak er det begrenset skade fukt kan gjøre, men det anbefales at drenering og fuktsikring undersøkes nærmere.
Punktet må også ses i sammenheng med "Terrengforhold".
Kostnadsestimat er kun for undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig grunnmursplast mot vest.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget skråner lett med noe mindre fall mot bygning fra øst.

Vurdering av avvik:

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

Flatt eller fall mot bygning kan være en medvirkende årsak til fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ved eventuell drenering av bygning bør det gjennomføres justering av terrengforhold.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. (dvs. jevnt fall på 6 cm, 3 m fra vegglivet.) Iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terreng skråner lett fra øst mot bygning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er normalt av plast fra denne alder, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling.

Byggeår

2003

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Standard

Frittstående uisolert dobbelgarasje. Garasjen har støpt dekke og ringmur, bindingsverksvegger med utvendig stående og liggende kledning, saltak konstruksjon tekket med betongtakstein og uttrekk over port, snøfanger på en side, innvendige vegger er kledd med gipsplater, dobbel aluminium garasjeport med elektrisk åpner, tredør og vinduer. Normal standard.

Vedlikehold

Garasjen har i hovedsak et normalt vedlikehold. Det er råteskade i stolper til uttrekt tak, dør har skader og innvendige gipsplater har mindre skader og delvis sparklet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

183 m²/183 m²

Autenstubben 6: Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Trapperom, 3 Soverom, Bad, 3 Bod, Teknisk rom

Andre bygg: Autenstubben 8, Garasje

Bruksareal andre bygg: 242 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 000 000

Konklusjon markedsverdi

5 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, er meget begrenset.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Johan Waalers vei 18 ,1930 AURSKOG 56 m² 1994 2 sov	26-06-2022	2 600 000	2 850 000	0	2 850 000	50 893
2 Hedumveien 275 ,1930 AURSKOG 152 m² 1979 5 sov	24-08-2023	4 300 000	4 600 000	0	4 600 000	30 263
3 Johan Waalers vei 24 ,1930 AURSKOG 196 m² 2005 3 sov	16-09-2023	4 950 000	4 950 000	0	4 950 000	25 255
4 Kompveien 2181 ,1930 AURSKOG 126 m² 1954 3 sov	24-06-2024	2 990 000	2 750 000	0	2 750 000	21 825
5 Liaveien 9 ,1930 AURSKOG 128 m² 1911 2 sov	14-08-2022	2 850 000	2 775 000	0	2 775 000	21 680
6 Høyliveien 1 ,1930 AURSKOG 148 m² 1967 2 sov	16-04-2023	3 190 000	3 150 000	0	3 150 000	21 284
7 Solliveien 2 ,1930 AURSKOG 149 m² 1890 3 sov	26-06-2024	2 990 000	3 100 000	0	3 100 000	20 805
8 Liermosen 113 ,1940 BJØRKELANGEN 120 m² 1959 2 sov	17-09-2023	2 190 000	2 200 000	0	2 200 000	18 333

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Autenstubben 6

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-2 600 000
Sum teknisk verdi - Autenstubben 6	Kr.	1 850 000

Autenstubben 8

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-800 000
Sum teknisk verdi - Autenstubben 8	Kr.	3 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	370 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	290 000

Sum teknisk verdi bygninger

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 100 000
---	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

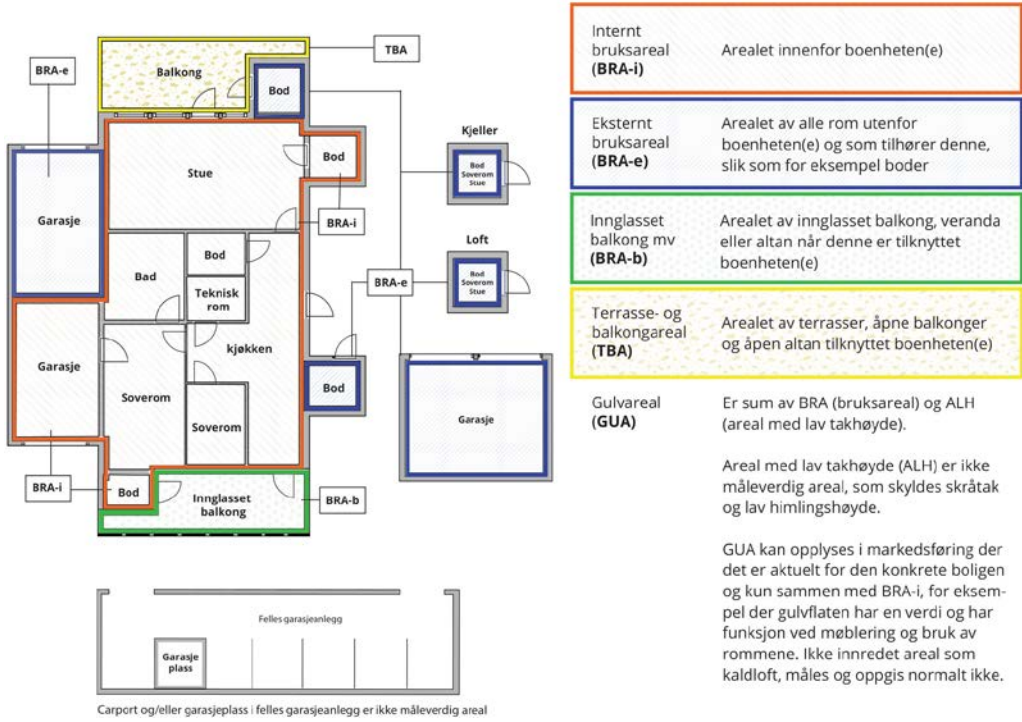
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksareal et for bygningen er bruttoareal et minus areal et som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Autenstubben 6

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)	SUM			
1.Etasje	68			68	39		68
Loftetasje	58			58		4	62
Kjelleretasje	57			57			57
SUM	183				39	4	187
SUM BRA	183						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Gang , Kjøkken , Stue		
Loftetasje	Trapperom/gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Kjelleretasje	Bod, Bod 2, Bod 3, Teknisk rom		

Kommentar

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

Terrasser på ca. 31 og 8 m² er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje ca. 2,40 m.
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,17 m under skråtak til ca. 2,29 m.
Målt takhøyder i kjelleretasje ca. 2,00 m.

Areal som innbefatter plassbygde skap og garderobeskap o.l. er inkludert i arealberegningen.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger godkjent svar på melding fra kommunen om mindre byggearbeider og tegning ang. tilbygg, datert 7.6.2004.

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:

Autenstubben 8

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
1.Etasje	99			99	51
Kjelleretasje	95			95	
SUM	194				51
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Trapperom , Kjøkken , Stue		
Kjelleretasje	Innredet trapperom, Uinnredet rom 1, Uinnredet rom 2, Uinnredet rom 3, Uinnredet rom 4		

Kommentar

Terrasser på ca. 47 og 4 m² er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje ca. 2,40 m.
Målt takhøyder i kjelleretasje ca. 2,60 m.

Areal som innbefatter garderobeskap o.l. er inkludert i arealberegningen.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra byggeår, godkjent 2003.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 6.2.2004.

Det presiseres at kjelleretasje ikke er godkjent til rom for varig opphold, ved innredning til soverom, stue e.l. må det sendes søknad til kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		48		48	
SUM		48			
SUM BRA	48				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjent tegning og meldingssvar fra kommunen om godkjent søknad, datert 26.9.2003.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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)
Autenstubben 6	126	57
Autenstubben 8	99	95
Garasje	0	48

Kommentar

Autenstubben 6
S-rom er boder og teknisk rom i kjeller.
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Autenstubben 8
S-rom er boder (uinnredede rom) i kjeller.
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2024	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Linda Julie Nilsestuen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	171	36		0	1687 m²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse							
Autenstubben 6 og 8, 1930 Aurskog							
Hjemmelshaver							
Rakeie, Bjørn Magnar (død)							
Kommentar							
Iht. målebrev har eiendommen offentlige godkjente grensemerker.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i et landbruksområde på Auten Lierfoss i Aurskog-Høland.
Adkomstvei
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Regulering
Uregulert eiendom. Eiendommen er avsatt til bolig i kommuneplanen. Tilliggende eiendom mot nord er regulert til næringsvirksomhet og i drift som transportfirma.
Om tomten
Eiet tomt på 1.687 m², som i hovedsak er lett skrånet mot vest og opparbeidet med plen, planter og heller. Felles innkjøring og parkering for begge boliger.
Tinglyste/andre forhold
Tinglyst målebrev, datert 10.6.2003. Tinglyst skjøte, datert 18.12.2002.
Bygninger
Eiendommen består av to eneboliger, en 1-1/2 etasje med kjeller fra 1959 og en på en flate med kjeller fra 2004, samt en dobbelgarasje fra 2003.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 200 000	2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.09.2024	Ikke utfylt grunnet dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse	23.08.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	22.08.2024	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	02.09.2024	Sit.kart, planopplysninger, målebrev fra 2003	Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	03.09.2024	Midlertidig brukstillatelse ang. ny bolig Autenstubben 8, fra 2004. Godkjent svar på melding ang tilbygg Autenstubben 6, fra 2004.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	03.09.2024	Tegning Autenstubben 8, 2003 Tegning tilbygg Autenstubben 6 fra 2004.	Gjennomgått	8	Nei
Feie- og brannvesen	03.09.2024	Tilbakemelding retting av feil fra 2008. Tilsynsrapport for Autenstubben 8 fra 2023.	Gjennomgått	5	Nei
Tidligere salgsdokumenter	04.06.2002	Verditakst med egenerklæring fra forrige salg.	Gjennomgått	9	Nei
Dokumentasjon Elektro	03.09.2024	Samsvarserklæring fra 2004, for Autenstubben 6. Samsvarserklæring fra 2004, for Autenstubben 8.	Gjennomgått	2	Nei
Dokumentasjon fra byggeår.	03.09.2024	Det foreligger leveransebeskrivelse, fdv-dokumentasjon og tegninger fra husleverandør og kundens kvitteringer fra byggeår, Autenstubben 8.	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan golvareal (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 godkjennelse 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

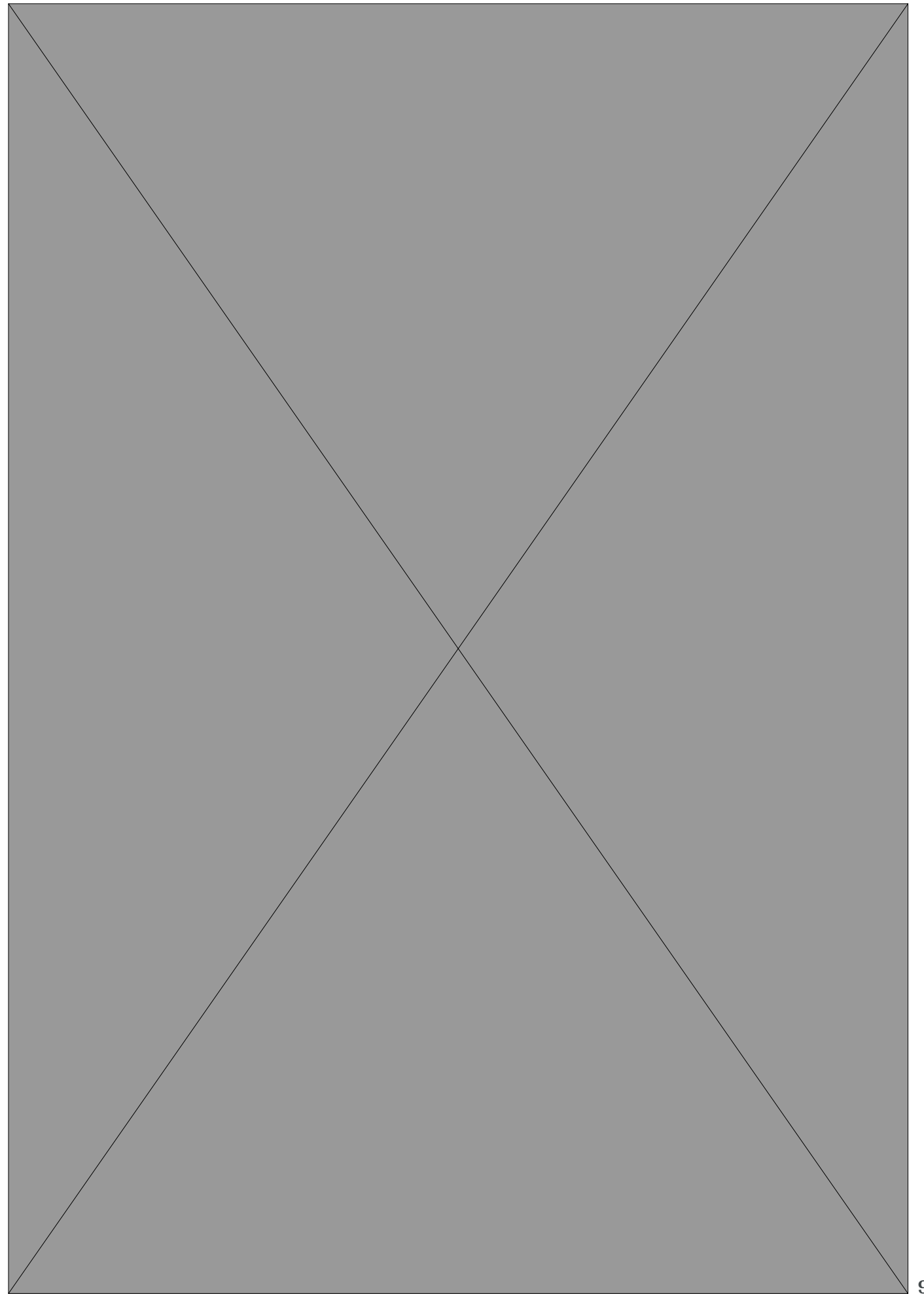
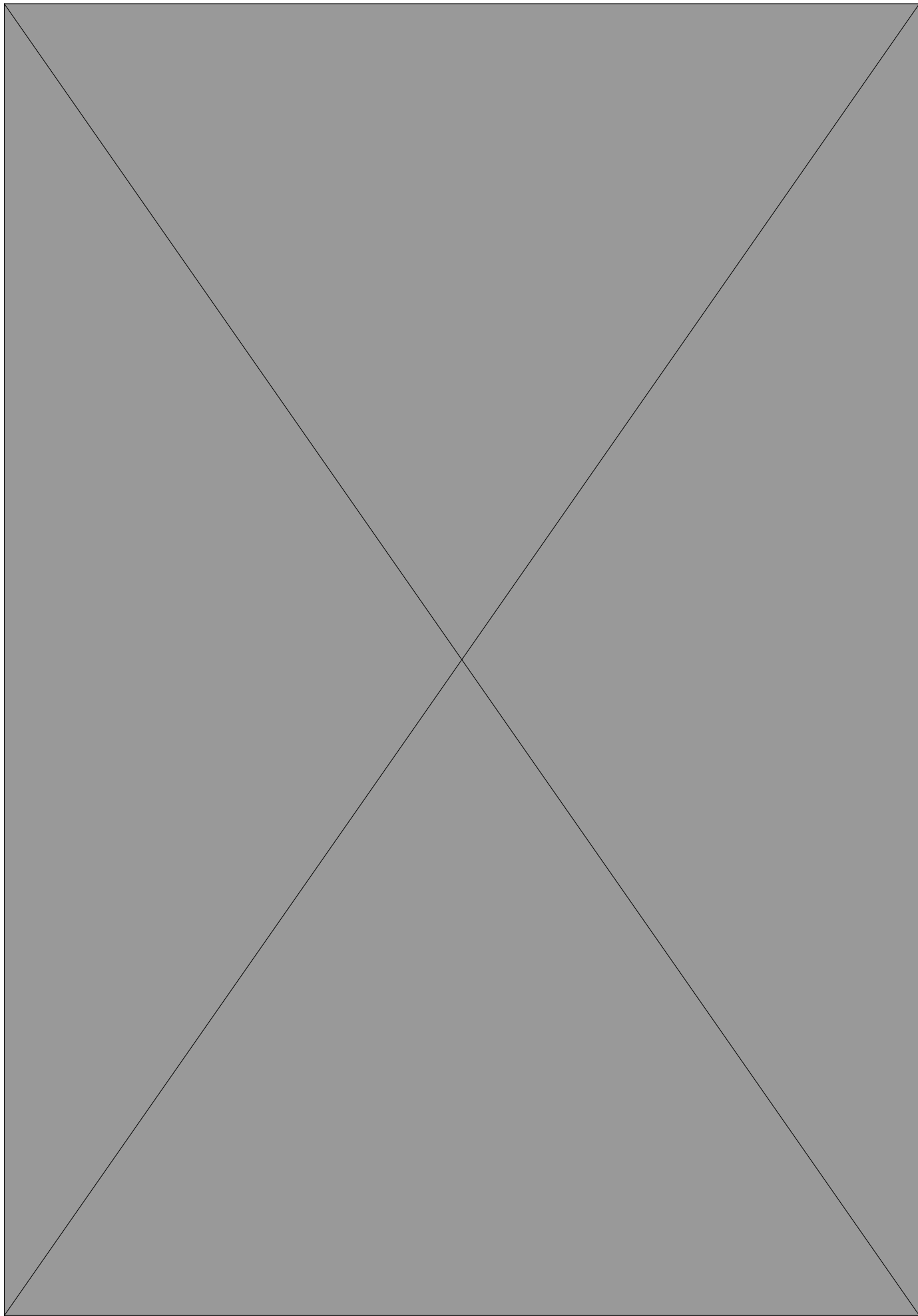
iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/MK1214>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.nofor mer informasjon





Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40
Nettside: www.aurskog-sparebank.no
Aurskog | Bjørkelangen | 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.

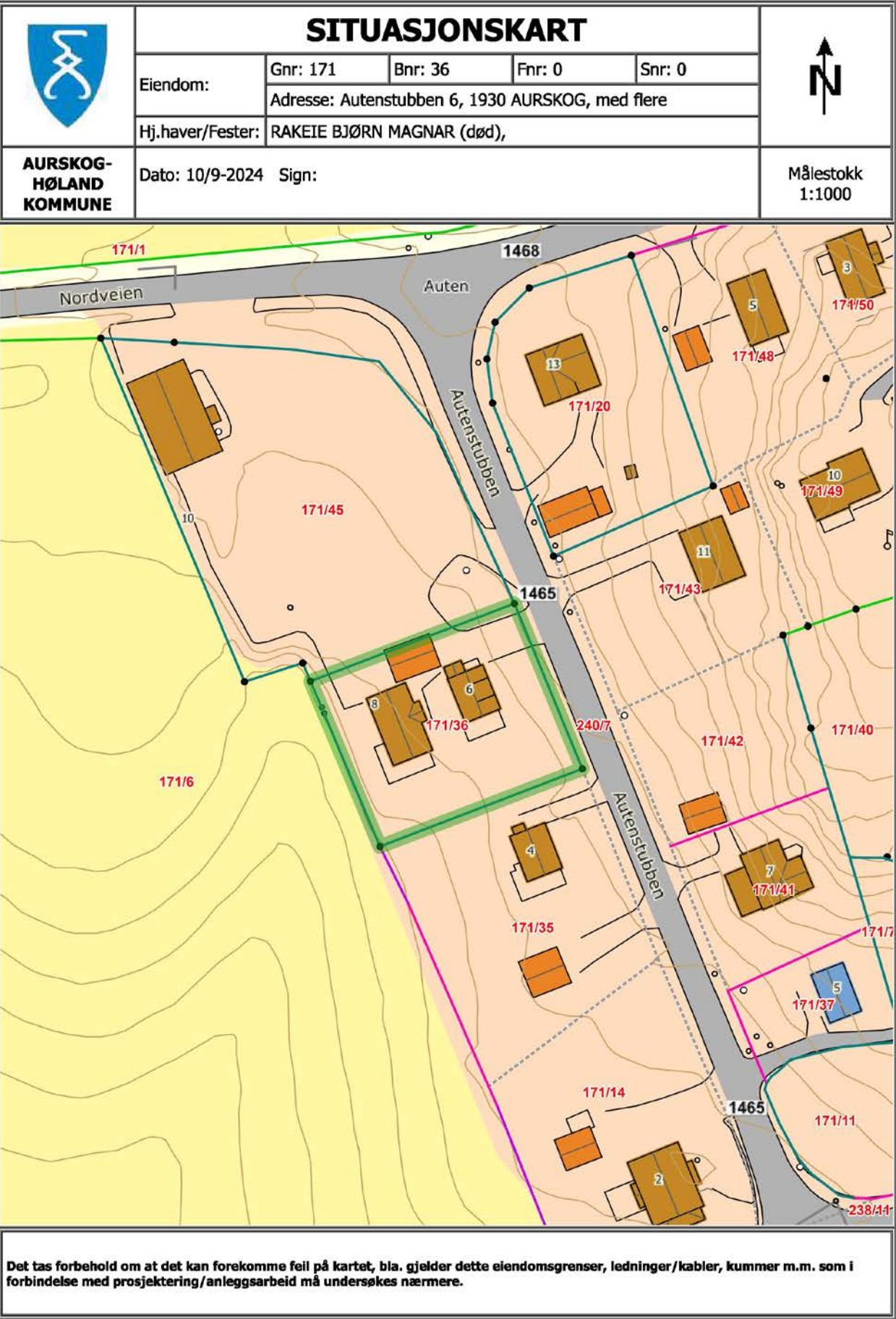
Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Autenstubben 6 og 8
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Elene Moseby Torre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre