

aktiv.



Øiaveien 5, 1930 AURSKOG

Stor og solid familiebolig over to plan - Solrike uteplasser - Garasje - Trygg ferdsel til skole og fritidsaktiviteter



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Omkostn.: Kr 96 390,-
Total ink omk.: Kr 3 896 390,-
Selger: Ellen Irene Øien
Hans Egil Øien

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 258/301 kvm
Tomtstr.: 1236.4 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 304
Oppdragsnr.: 1107260042

Ditt nye hjem!

Øiaveien 5 er en stor, solid og innholdsrik familiebolig over to plan. Beliggenheten er barnevennlig og rolig, med umiddelbar nærhet til lekeplass og busstopp, samt kort vei til skoler, barnehager, butikker og idrettsanlegg.

Videre kan eiendommen skilte med en stor, solrik og velstelt tomt, garasje, asfaltert gårdsplass, lun markterrasse og en større terrasse på ca. 45 kvm.

Boligen fremstår med tidstypiske farge- og materialvalg og familievennlig planløsning. Her er det to stuer med ildsted og et eldre kjøkken med spise plass. Videre har hovedetasjen et kontor, vaskerom/grovkjøkken, helfliset bad/wc og tre soverom. Flere rom har vannbåren gulvvarme, og boligen har meget gode lagringsmuligheter. Undereetasjen har bl.a. egen inngang, bad/wc/ vaskerom og et innredet rom.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning underetasje	7
Plantegning hovedetasje	11
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	77
Kart	80
Midlertidig brukstillatelse	82
Nabolagsprofil	84
Budskjema	96



Aktiv Bjørkelangen v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Øiaveien 5!
Foto: Svein Michaelsen



Beliggenheten er barnevennlig og rolig, med umiddelbar nærhet til lekeplass og busstopp, samt kort vei til skoler, barnehager, butikker og idrettsanlegg. Det er rikelig med boltreplass i den store hagen og flaggstangen er det lille ekstra.

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med steinbelagt adkomst og takmontert utebelysning.



Øiaveien 5 U. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og avvik kan forekomme.
Dersom det er angitt romareal er arealet avrundet.

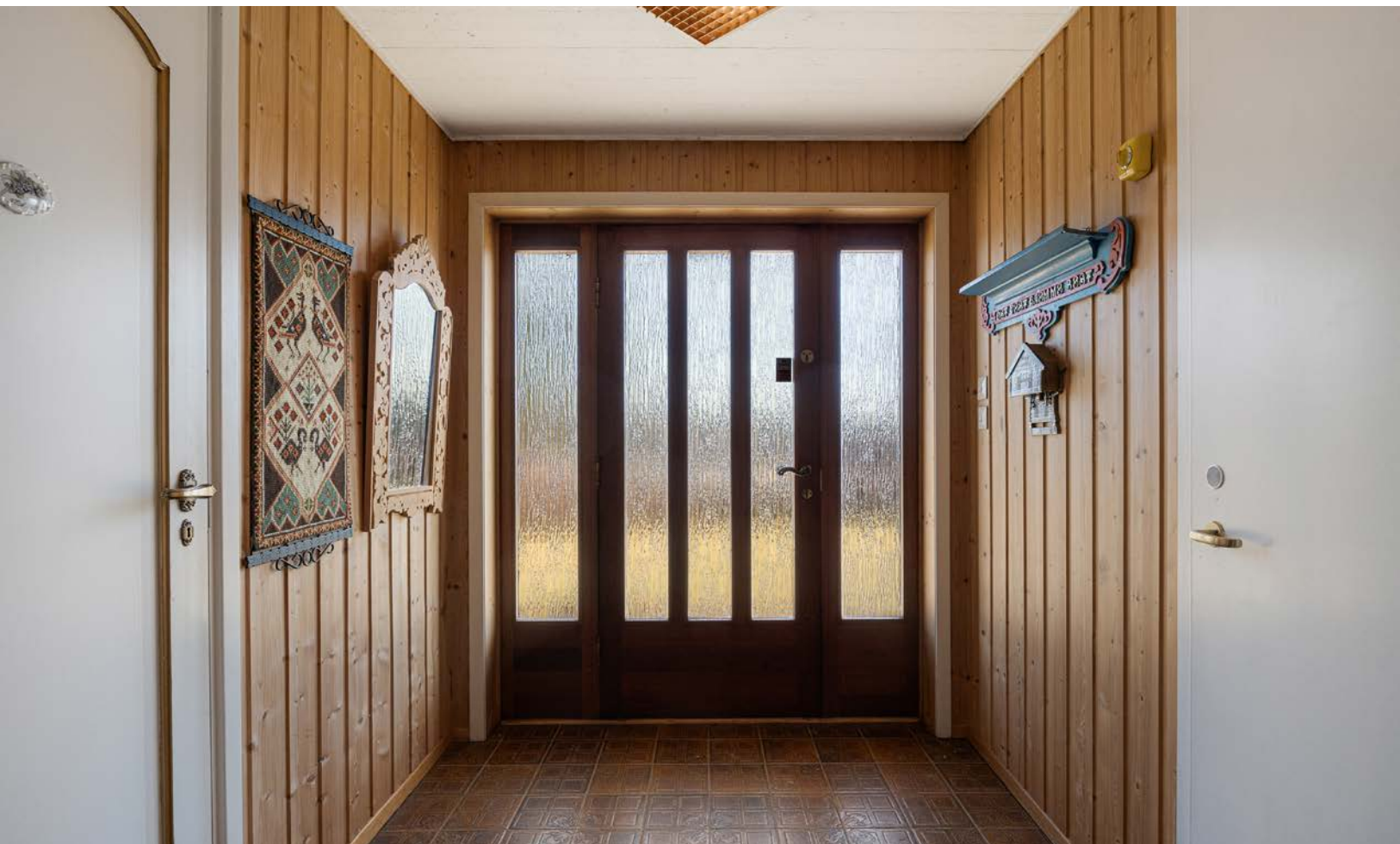
Takstingeniør MNT Petter Larsen Havnen. larsen@takstpartner.no



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

Vel inne er det en pen entré og romslig hall.

I hendig tilknytning til entreen det et separat wc-rom med tapetserte vegger og fliser på gulv med vannbåren gulvvarme. I tillegg til et gulvmontert toalett har rommet en servant og et speil med hylle.





Den romslige hallen gir adkomst til alle rom i underetasjen samt til hovedetasjen via et bredt og åpent trappeløp. Hallen og entreen har begge naturlig panel på veggene, og det er belegg på gulv med vannbåren gulvvarme.



I umiddelbar nærhet til hallen er det et garderoberoom og et kott med praktisk oppbevaring av klær, sko, vesker osv.

Underetasjen har separat utvendig sideinngang inn til en liten entre.

Innenfor entreen er det et innredet rom tatt i bruk som kombinert kjøkken og stue. Dette rommet er ikke et godkjent oppholdsrom, men et hobbyrom i følge godkjente byggetegninger.





Det innredede rommet har store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. Det er tapetserte vegger og belegg på gulvet. I rommet er det også en skyvedørsgarderobe.



Videre har etasjen et bodrom som er innredet og tatt i bruk som bad/wc/vaskerom. Det er ikke søkt bruksendring fra hhv. bod og hobbyrom til våtrom og oppholdsrom.

Øiaveien 5 1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og avvik kan forekomme.
Dersom det er angitt romareal er arealet avrundet.

Takstingeniør MNT Petter Larsen Havnen. larsen@takstpartner.no



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



Kjøkkenet i hovedetasjen har et tidløst design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har gyldne, finerte fronter, lys trefarget laminatbenkeplate og benkebeslag i stål med dobbel kum.



Veggene over benken er kledd med fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning.



Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.



Ved kjøkkenet er det et vaskerom/grovkjøkken som i tillegg har egen utgang til terrassen. På veggene er det MDF-plater og fliser. På gulvet er det fliser over vannbåren gulvvarme.



To pene stuer som ligger i dels åpen løsning i hovedetasjen.



Den minste stuedelen ligger i nærheten av kjøkkenet, og har en god peisovn i støpejern.



Fra den største stuen er det utgang til terrasse og hage.
I tillegg til radiatorer har rommet en åpen, oppmurt peis for ekstra hygge.



Den største stuen har utmerket møbleringsfrihet og luftig atmosfære – noe som understrekes med dagslyset som strømmer inn via store vinduer i to himmelretninger.



Det er tre soverom i hovedetasjen og alle ligger samlet i en egen del. Hovedsoverommet har utgang til en markterasse og videre ut i hagen.



Soverommene har store vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp.



Det er garderobeløsninger i flere rom, og boligen har god lagringsplass i flere boder i underetasjen.



I tillegg til soverommene er det et kontor vegg-i-vegg med vaskerommet i samme etasje.

Badet er romslig, med blå fliser på veggene og lyse fliser på gulv med elektrisk gulvvarme.

Videre har badet et toalett og et badekar med dusjarmatur.





Eiendommen skilte med en stor, solrik og velstelt tomt, garasje, asfaltert gårdsplass, lun markterrasse og en større hjørneterrasse.



Den lune markterrassen på ca 28 kvm har adkomst fra hage og hovedsoverom, og har dekke i tre.



Fra stuen er det utgang til en dels overbygget terrasse på ca 45 kvm tilsammen.



Det er støpt, skiferlagt dekke, og terrassen rammes inn med rekkverk i metall og tre.



Fra terrassen er det også en praktisk utvendig adkomst til vaskerommet.



Eiendommen har gode uteplasser og en romslig tomt som gir flere bruksmuligheter tilpasset familiens behov.



Boligen har opprinnelig to integrerte garasjer i underetasjen. Den ene garasjen er tatt i bruk som hobbyrom. Begge har separate utvendige adkomster (garasjen med port og hobbyrom med dør).



Aurskog har et hyggelig sentrum som stadig er i utvikling med nyetableringer handelstilbud.



Aurskog Senter har butikker, café, bank, apotek, frisør o.l. Det er eget helsesenter i 2. etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut.



Midt i sentrum, i en grønn lunge, ligger Aur Prestegård – en møteplass for kultur, tradisjon og opplevelser. Aur Prestegård byr på husflidsaktiviteter, loppemarked, kunstutstillinger, seniortreff, 17. maifeiring, julemarked med mer.



På Aursmoen er det nylig bygget en helt ny 1-10 skole, flerbrukshall, svømmebasseng og barnehage. Byggene ble tatt i bruk til skolestart høsten 2025.



Ved skolen er det idrettshall med to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype. Idrettslaget er veldrevet og har et godt tilbud til alle aldersgrupper.



Aurskog har også et flott 18 hulls golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder. På området ligger også restauranten Fjøset som er åpen hele året.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 258 kvm

BRA - e: 43 kvm

BRA totalt: 301 kvm

TBA: 73 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 116 kvm Toalettrom, fyrrom, hall, trapperom, garderobe, gang, bad/wc/
vaskerom, innredet rom, 2 entré, 2 kott og 4 boder

BRA-e: 43 kvm Bod/hobbyrom og garasje

1. etasje

BRA-i: 142 kvm Vaskerom/grovkjøkken, kjøkken, trapperom, gang, bad/wc, 2 stuer, 3
soverom og kontor

TBA fordelt på etasje

1. etasje

73 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig med garasje

Terrasseareal (TBA) er veranda med ca. 45m² og terrasse på mark med ca. 28m².

Se punkt om ferdigattest/brukstillatelse for nærmere beskrivelse av lovligheter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1236.4 kvm

Eiendommen er ikke oppmålt, men skylddelt i 1974. Eiendommens grenser og areal er dermed usikre. Ved en eventuell oppmåling må det påregnes avvik i både areal og grenser. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, trær og asfaltert gårdsplass, og ved inngangspartiet er det en steinbelagt uteplass. Tomten ligger fint plassert på boligområdet og har lite innsyn. Fra stuen og kjøkkenet er det åpent utsyn over nærområdet.

Det er rikelig med boltreplass i den store hagen, og i tillegg til klassisk utebelysning er det satt opp flaggstang. Gode solforhold kan nytes til det fulle på to uteplasser, én dels overbygd terrasse på ca. 45 kvm og én lun markterrasse på ca. 28 kvm. Førstnevnte har adkomst fra stuen og vaskerommet i hoveddelen, og byr på god plass til det man måtte ønske av utemøblement. Det er støpt, skiferlagt dekke, og terrassen rammes inn med rekkverk i metall og tre. Markterrassen har adkomst fra hage og hovedsoverom, og har dekke i tre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde like utenfor Aursmoen sentrum. Aursmoen tilbyr et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud, inkludert Aurskog Senter. Området har barnehager og skoler med undervisning opp til 10. trinn. Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

Aurskog – et trygt og trivelig sted å bo

Aurskog er et levende og attraktivt tettsted nordvest i Aurskog-Høland kommune, omgitt av vakker natur og med et sterkt lokalt fellesskap. Her bor du landlig og rolig, samtidig som du har kort vei til daglige servicetilbud, skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Her bor det ca 3.800 innbyggere, og tettstedet består blant annet av Aurskog, Aursmoen, Finstadbru og Lierfoss, hvor Aursmoen fungerer som et naturlig sentrum for handel og aktivitet.

På Aurskog Senter finnes bl.a. bank, dagligvare, helsetjenester, apotek, interiør og livsstil. I Finstadhagen Næringspark er det bedrifter innen elektrisk installasjon, motorisert verktøy og bilverksted. På Finstadbru ligger Hageland med et stort utvalg av planter og hagemøbler. Tettstedet kan også by på hyggelige kafeer og gode spisesteder – gode møteplasser for store og små.

Kulturtilbud

Midt i sentrum, i en grønn lunge, ligger Aur Prestegård – en møteplass for kultur, tradisjon og opplevelser. Aur Prestegård byr på husflidsaktiviteter, loppemarked, kunstutstillinger, seniortreff, 17. maifeiring, julemarked med mer. Aurskog Kirke og menighet har et bredt tilbud til hele familien med bl.a. konfirmantarbeid, sangkvelder, aktiviteter for småbarnsfamilier samt temakvelder. Aurskog menighet er en del av Stiftelsen Aur Prestegård. Killingmo Alpakka Gård arrangerer blant annet alpakkavandringer og Inn på tunet – grønn omsorg. Det tilbys også overnatting i igloer.

Et godt sted å vokse opp

Aurskog er et populært valg for barnefamilier, med et oversiktlig og trygt nærmiljø. Området har flere private barnehager samt nye Aursmoen barnehage som ble tatt i bruk høsten 2025. På samme tidspunkt ble nye Aursmoen skole tatt i bruk. Skolen er en 1-10 skole med SFO-tilbud. Her er det også flerbrukshall og svømmebasseng. Skolens visjon er «Rom for alle og blick for den enkelte» som betyr at skolen jobber for inkludering og tilpasset opplæring.

Aktiv fritid for hele familien

Det finnes et bredt tilbud av fritids- og idrettsaktiviteter i Aurskog. Aurskog-Finstadbru Sportsklubb tilbyr blant annet fotball, ski, håndball og andre aktiviteter for barn og unge. Aursmoen Idrettspark driftes av Aurskog-Finstadsbru Sportsklubb og består av flerbrukshall, treningsrom, utendørs baneanlegg, skaterampe, tuftepark og lekeplass. Vinterstid er det skiløyper i nærområdet og ved Romerike Golfklubb. Romerike Golfklubb har et 18 hulls golfbane og en 9 hulls treningsbane. I tillegg finnes det gode turmuligheter året rundt, både sommer og vinter, med skogsstier, lysløyper og nærliggende vann – perfekt for både mosjon og rekreasjon.

På Bjørkelangen ligger Bjørkebadet er et nyere svømmeanlegg med 25-meters basseng, terapi- og plaske, boblebad, kaldkulp og to badstuer. På Mangeskogen har Mangenfjellet Turlag et godt utbygd løypenett på vinterstid, og med to betjente serveringshytter på søndagene i vinterhalvåret. Om sommeren er området et eldorado for den tur- og sykkelinteresserte.

Lokalt engasjement og levende sentrum

Aurskog kjennetegnes av et aktivt nærmiljø og et engasjert lokalt næringsliv, koordinert gjennom Aurskog Næringsforening. Her arrangeres ulike aktiviteter og møteplasser som bidrar til trivsel og samhold. Et årlig høydepunkt er Aurskogmart'n, en populær folkefest som samler store og små til handel, kultur og hygge.

Nær naturen – nær hverdagen

Med skogen rett utenfor døra og kort vei til både servicetilbud og arbeidsplasser, kombinerer Aurskog det beste fra to verdener. Her får du et trygt oppvekstmiljø, aktive fritidstilbud og en hyggelig småstedstemning – et sted hvor det er lett å føle seg hjemme.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Avstander

Barnehager

Trampen barnehage, ca 1 km
Ole Brumm barnehage Aurskog, ca 1 km
Epletunet barnehage, ca 1,5 km
Aursmoen barnehage, ca 1,7 km

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.), ca 1,7 km
Bjørkelangen videregående skole, ca 8,9 km
Kjelle videregående skole, ca 11 km

Idrett og trening

Aursmoen idrettsanlegg, ca 1,5 km
Aura Trening og Helse, ca 1,5 km

Dagligvare

CoopXtra, Kiwi og Rema 1000, ca 1,2 km

Ladestasjon

Recharge Coop Extra Aurskog, ca 1,2 km

Offentlig kommunikasjon

Det er offentlig kommunikasjon via buss og nærmeste holdeplass er Øia, ca 170 m unna boligen. Det er godt rutetilbud for pendlere, og det er togforbindelser fra Blaker, Fetsund og Lillestrøm.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1975-1976 og har en byggegrunn av leirholdige masser. Grunnmuren er konstruert av lettklinkerblokker. Dreneringen stammer fra 1976. Bygningens vegger består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med stående trebordkledning som fasade. Deler av veggene i første etasje er kledd med bekledningsstein. Takkonstruksjonen er en valmet trekonstruksjon med kaldloft/kryploft og undertak av trebord. Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater fra rundt 1990-tallet, mens det opprinnelige undertaket er tekket med pappshingel fra byggeåret. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Pipe- og luftbeslag ble montert samtidig med takplatene på 1990-tallet, mens takrenner og nedløp er av nyere dato. Etasjeskilleren mellom etasjene er et betongdekke med tilfarergulv i

trekonstruksjon. Gulvet i underetasjen er et betongdekke mot grunn. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblede glass, alle fra byggeåret. Entredøren i første etasje er i edeltre med glassfelt, mens verandadøren i stuen er en skyvedør i malt tre. Øvrige dører er i trekonstruksjon med glassfelt, og alle dører er fra byggeåret. Eiendommen har en veranda med betongdekke og skiferfliser, med rekkverk av metall og tre, plassert over garasjen. Et annet inngangsparti ved vaskerommet er plassert over et separat inngangsparti til underetasjen. I tillegg finnes en terrasse på mark, bygget i tre med spaltegulv. Garasjen i underetasjen har betonggulv og vegger av lettbetong/mur med murpuss, samt en vippeport i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er avvik: Takplatene har slitasje/avflassing av overflatebelegget stedvis.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Gjelder pipebeslag og luftbeslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er kun enkelte steder det ble påvist råte og oppsprukket trevirke i trebordkledningen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Loftsluken er utett (den lukker seg ikke helt igjen) og vil ha varmetap og fare for kondensdannelse på loftet.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vinduer har punkterte vindusglass. Vinduene har generelt en del slitasje.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dørene har generelt en del slitasje. Det mangler terskelbeslag/tetting i bunn på enkelte dører.

- Utvendig - Garasje

Avvik: Det er slitasje og sprekker i betonggulvet generelt. Det er skade/deformasjon i betonggulvet ved garasjeporten. Det er sprekker i muren og fuktinnslag fra verandaen og fuktinnslag fra grunn.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gulv og overflater har generelt en del slitasje og har et generelt moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner > Varmesentral

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er sprekker/setninger i grunnmuren i garasjen. Det er sprekker i muren i deleveggen mellom garasjen og bod/hobbyrom - årsak er ukjent, men kan skyldes fuktighet fra verandaen som har ført til frostsprengning og sprekker.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er dårlig fall fra bygningen på terrenget på vestsiden og nordsiden. Vil føre til fuktbelastning mot muren.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Innredningen har generelt en del bruksslitasje og slitasjemerker.

- Spesialrom > U. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er avvik: Overflater har enkel standard med slitasje. Det er løs tapet på veggene.

- Kjøkken > U. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Innredningen har generelt enkel standard/enkel utførelse og med noe slitasjeemerker.

- Kjøkken > U. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Terrasse på mark

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Konstruksjonene har skjevheter.

- Utvendig - Veranda

Avvik: Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er avvik: Deler av verandaen har dårlig fall utover/dårlig avrenning. Det er synlig fuktinnslag fra verandaen i entre og garasje i U. etasjen grunnet manglende tettesjikt eller utettheter i tettesjiktet.

- Innvendig - Gulv mot grunn/gulv i U. etasje - kjøkken/stue

Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er vesentlige skjevheter på gulvet i stue/kjøkken i U. etasje. Dette skyldes at gulvet er støpt med fall mot et sluk iht. eier. Sluket er skjult under gulvbelegget og ikke mulig å inspisere.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/grovkjøkken > Generell

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

Våtrommet har nådd forventet brukstid som våtrom. Det er ingen kjent membranløsning/tettesjikt. Det er ikke synlig membran i sluket eller på rørgjennomføringer i gulvet. Det er bom (hulrom) i gulvfliser. Det er kun naturlig ventilasjon. Vinduet er plassert i våt sone ved vaskekummen.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ingen kjent membranløsning/tettesjikt på rommet. Det er ikke mulig å se membranen i sluket. Gulvfliser har bom (hulrom) og sprekker. Hovedgulvet mangler fall og det er fare for at lekkasjevann fra andre installasjoner ikke vil finne vei til sluket og kan føre til fuktskader. Veggfliser har riss og sprekker i fliser og flisfuger. Det er enkelte løse veggfliser. Det er ufagmessig utførelse/flisarbeid med hard fuge i overganger/hjørner som fører til skader i fliser. Vinduet er plassert i våt sonen til badekaret. Det er fuktskadede himlingsplater ved ventil på grunn av kondens/lekkasje fra ventilasjonsrør. Baderomsinnredningen har en del slitasje. Det mangler toalettsete.

- Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ingen kjent membranløsning/tettesjikt. Det er ikke synlig membran i sluket. Veggene har malt strie (ikke fuktbestandig materiale og egner seg ikke for fuktbelastning) Det er ingen membranløsning/tettesjikt på veggene. Det er elektrisk vifte i yttervegg, men det mangler tilluft via dør/det mangler spalte under døren. Servantskapet har slitaseskader/svelleskader og har løsnet fra veggen pga. dårlig innfesting.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk. Tegningen av U. etasje har avvik iht. dagens bruk med: 1 garasje på tegningen er i dag bod/hobbyrom. Hobbyrom på tegningen er i dag kjøkken/stue. Bod/klær på tegningen er i dag bad/wc/vaskerom. Avvikene er ikke byggemeldt/godkjent.

Sammendrag selgers egenerklæring

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.

1. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja. Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

Kort fortalt

- Stor, koselig enebolig over to plan
- Velholdt, tidløs og solid villa!
- Garasje og asfaltert gårds plass
- Barnevennlig og rolig beliggenhet
- Solrik, pen og velstelt hage/tomt
- Sydvestvendt terrasse på 45 kvm
- Lun markterrasse på ca. 28 kvm
- Pen entré og hall med gulvvarme
- Stor og luftig stue med åpen peis
- Dels åpent til stue med peisovn
- Tidløst kjøkken med spise plass
- Vaskerom/grovkjøkken med utgang
- Helfliset bad/wc og eget wc-rom
- 3 fine soverom og et kontor i hovedetasje
- God lagrings plass i flere boder
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter

Planløsning

Underetasje: 2 entreer, wc-rom, hall, garderobe, kott, fyrrom, 4 boder, bad/wc/vaskerom og et innredet rom.

Hovedetasje: 2 stuer, kjøkken, 3 soverom, kontor, vaskerom/grovkjøkken og bad/wc.

Entré

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med steinbelagt adkomst og takmontert utebelysning. Vel inne er det en pen entré og romslig hall. Begge rommene har naturlig panel på veggene, og det er belegg på gulv med vannbåren gulvvarme.

Kjøkken

Kjøkkenet har et tidløst design med gode benkeflater og rikelig med oppbevarings plass. Innredningen har gylne, finerte fronter, lys trefarget laminatbenkeplate og benkebeslag i stål med dobbel kum. Veggene over benken er

kledd med fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.

Stuer

To pene stuer som ligger i dels åpen løsning i hovedetasjen. Den største stuen har utmerket møbleringsfrihet og luftig atmosfære – noe som understrekes med dagslyset som strømmer inn via store vinduer i to himmelretninger. I tillegg til radiatorer har rommet en åpen, oppmurt peis for ekstra hygge. Fra den største stuen er det utgang til terrasse og hage. Den andre stuedelen ligger i nærheten av kjøkkenet, og har en god peisovn i støpejern.

Bad/wc

I hovedetasjen er det et bad/wc og et vaskerom/grovkjøkken. Badet er romslig, med blå fliser på veggene og lyse fliser på gulv med elektrisk gulvvarme. Badet har i tillegg til elektrisk gulvvarme også vannbåren varme. Baderomsinnredningen har hvite fronter, laminert benkeplate og hvit servant, og over er det et stort speil og god belysning. Videre har badet et toalett og et badekar med dusjarmatur.

Wc-rom

I hendig tilknytning til entreen i underetasjen er det et separat wc-rom med tapetserte vegger og fliser på gulv med vannbåren gulvvarme. I tillegg til et gulvmontert toalett har rommet en servant og et speil med hylle.

Vaskerom

Ved kjøkkenet i hovedetasjen er det et vaskerom/grovkjøkken som i tillegg har egen utgang til terrassen. På veggene er det MDF-plater og fliser. På gulvet er det fliser over vannbåren gulvvarme. I en bred laminatbenkeplate er det en nedfelt kum i stål, og under er det opplegg for vaskemaskin.

Soverom, kontor og garderobe

Det er tre soverom i hovedetasjen og alle ligger samlet i en egen del. I tillegg er det et kontor vegg-i-vegg med vaskerommet i samme etasje. Soverommene har store vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, og ett av rommene har utgang til en markterrasse og videre ut i hagen. Det er garderobeløsninger i flere rom, og boligen har god lagringsplass i flere boder i underetasjen.

Underetasje

Underetasjen har separat utvendig sideinngang inn til en liten entre. Innenfor entreen er det et innredet rom tatt i bruk som kombinert kjøkken og stue. Dette rommet er ikke et godkjent oppholdsrom, men et hobbyrom i følge godkjente byggetegninger. Fra det innredede rommet er det dør ut til en gang som gir adkomst til hallen og trappen opp til hovedetasjen. Videre gir gangen adkomst til et bodrom som er innredet og tatt i bruk som bad/wc/vaskerom. Det innredede rommet har store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. Det er tapetserte vegger og belegget på gulvet. I rommet er det også

en skyvedørgarderobe. Kjøkkeninnredningen har kullfilterventilator og benkestikk, samt nisje for komfyr og flere benkestikk. Badet i etasjen har lysmalte vegger og matchende fliser på gulv med elektrisk gulvvarme. Av innredning er det en hvit servantseksjon, og badet er videre utstyrt med et toalett, et dusjkabinett, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin. Etasjen har tilsammen fire boder, garderoberom, kott og fyrrom. Det er ikke søkt bruksendring for kjøkken/stue og bad/wc/vaskerom.

Hobbyrom og garasje

Boligen har opprinnelig to integrerte garasjer i underetasjen. Den ene garasjen er tatt i bruk som hobbyrom. Det er montert radiator i hobbyrommet. Begge har separate utvendige adkomster (garasjen med port og hobbyrom med dør).

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Fliser, gulvbelegg, tepper, parkett, laminat og betong.

Vegger: Panelplater, malte flater, finerte plater/panel, tapet, fliser og murpuss.

Himling: Himlingsplater og malt betong.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast, fra byggeåret.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med produksjonsår 1994. Den er plassert i fyrrom som har sluk i gulvet.
- Vannbåren varme: Anlegg for vannbåren varme fra byggeåret, med kobberrør og radiatorer spredt i boligen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er ikke kjent om det er tilgang til internett i boligen. Kjøper må ta høyde for å besørge og bekoste dette selv.

Parkering

Det er parkering i en enkel, integrert garasje og på en gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i entré, wc-rom og hall i underetasjen og på vaskerommet og badet i første etasje. For øvrig er det radiatorer tilkoblet oljefyr som går på bioolje, samt vedfyring i begge stuene i første etasje.

Følgende opplysninger er hentet fra tilstandsrapporten: Fyranlegg som er kombinert oljefyr, vedfyr og med elektrisitet - som forsyner vannbåren varme med radiatoranlegg spredt i boligen samt vannbåren gulvvarme i entre, toalettrom og hall i U. etasje og vannbåren gulvvarme på vaskerom/grovkjøkken og bad/wc i 1. etasje. Det benyttes Bioolje iht. eier. Det er oljetank av stål på fyrrommet.

Følgende er hentet fra midlertidig brukstillatelse: Binge for oljetank mangler i sokkeletasje.

Følgende er kommentert av selger: Det er binge for oljetank og oljetank i fyrrom. Binge med ny inngangsdør etter krav fra myndigheter kom tidlig på plass. Det er tre oppvarmingsalternativer til fyrkjele (ved, bioolje og strøm).

Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing ble utført i 2025. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle tilsyn og rapporter etter dette. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygnings sakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no.

Følgende opplysninger er mottatt fra Elvia: Siste kontroll ble utført i 2014. Det foreligger ingen pålegg om utbedring av feil på det elektriske anlegget. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til el-anlegget anbefaler vi å ta kontakt med el-verket for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 800 000

Omkostninger kjøper

3 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

95 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

96 390 (Omkostninger totalt)

113 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

116 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 896 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 913 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 916 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 18 596 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 3 196 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 502 192 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 008 767 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er beregnet ved bruk av Skatteetatens kalkulator på nett. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Informasjon om vannavgift

Boligen har installert vannmåler. Gebyr og avgifter vil variere med forbruk.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 304 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

04.07.1974 - Dokumentnr: 1974/4125-9/101 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3021 Gnr:192 Bnr:27

25.11.1981 - Dokumentnr: 1981/8414-9/101 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1984 - Dokumentnr: 1984/9400-9/101 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "nybygg av boligbygg" på Haugfeltet, 1930 Aurskog, datert 07.10.1976.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Hobbyrom i underetasje er tatt i bruk som kjøkken/stue. Bod innenfor innredet rom er tatt i bruk som bad/wc/vaskerom. En av de integrerte garasjene er tatt i bruk som hobbyrom.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - Nåværende. Følger reguleringsplan REGULERINGSPLAN, FELTENE JK.L. som er en reguleringsplan som regulerer eiendommen til areal for boligtomter. 05.01.1973. Eiendommen ligger innenfor hensynssone for støy i kommuneplanen, vist som gul sone i henhold til T-1442 på situasjonskartet.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/kommunale-planer2/>

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Boligen har en godkjent boenhet i 1. etasje. Innredet underetasje er ikke godkjent brukt som bolig og kan ikke leies ut som dette.

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.845,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger og urådighetserklæring.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker


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


Salgsoppgavedato

14.04.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig med garasje

 Øiaveien 5, 1930 AURSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 # gnr. 192, bnr. 304

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 301 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 20.03.2026

Oppdragsnr.: 10816-26040

Eiendomsverdi ref nr: FI2130

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

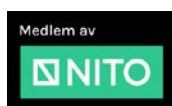
Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takspartner.no
922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig med garasje.

Eneboligen ble oppført i 1975-1976.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Enebolig med garasje - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.
Undertak av trebord.
Loftet har adkomst via lofts Luke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er fra ca. 1990 tallet iht. boet.
Undertaket er tekket med pappshingel fra byggeåret.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra veranda.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Pipebeslag og luftbeslag er fra 1990 tallet da takplatene ble montert.
Takrenner og nedløp er fra nyere tid.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående trebordkledning.
Deler av veggene i 1. etasje er kledd med bekledningsstein.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Det er 3 vinduer med blyglass i stue 1. etasje.
Vinduene er fra byggeåret.

Entredør i 1. etasje i edelt utførelse med glassfelt og sideglassfelt.
Verandadør i stue er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
Øvrige entredører og verandadører er i trekonstruksjon med høy brytning og glassfelt med 2-lags glass.
Dørene er fra byggeåret.

Veranda med betongdekke og skiferfliser. Rekkverk av metall og tre.
Verandaen ved stuen er over garasjen.
Verandaen/inngangspartiet ved vaskerom/grovkjøkken er over separat inngangsparti til U. etasje.

Terrasse på mark i trekonstruksjon med spaltegulv av tre.

Garasje i U. etasje. Betonggulv og vegger av lettbetong/mur med murpuss. Vippeport i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, gulvbelegg, tepper, parkett, laminat og betong.
Vegger: Panelplater, malte flater, finerte plater/panel, tapet, fliser og murpuss.
Himling: Himlingsplater og malt betong.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i entre og hall.

Boligen har 2-løps elementpipe fra byggeåret.
Tilkoblet oljefyr i fyrrom i U. etasje.
Tilkoblet murt peis i stue i 1. etasje.

Boligen har isolert stålpipe. Tilkoblet peisovn i stue i 1. etasje.

Trapp: Boligen har tretrapp.

Innerdører: Innvendig har boligen malte tredører. Det er ståldør til fyrrommet.

Oppvarming: Vedfyring med 2 ildsteder.
Fyrlegg som er kombinert oljefyr, vedfyr og med elektrisitet - som forsyner vannbåren varme med radiatoranlegg spredt i boligen samt vannbåren gulvvarme i entre, toalettrom og hall i U. etasje og vannbåren gulvvarme på vaskerom/grovkjøkken og bad/wc i 1. etasje.
I tillegg er det elektriske varmekabler i gulv på bad/wc i 1. etasje og på bad/wc i U. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etasje:
Bad/wc i 1. etasje har teknisk standard fra byggeåret.
Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Badekar med dusj.
Baderomsinnredning med servantskap, speil og lysarmatur.

Vaskerom/grovkjøkken:
Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret.
Vaskerommet består av: Vaskebenk av metall. Benkeplate. Høyskap.
Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc/vaskerom i U. etasje:
Bad/wc i U. etasje ble innredet på 1990 tallet iht. boet.
Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett.
Baderomsinnredning med servantskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.
Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall.
Ventilator med avtrekk.
Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning i U. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator.
Komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i U. etasje består av: Gulvmont. wc og servant.
Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

Det er installert oljefyr. Det benyttes Bioolje iht. eier. Det er oljetank av stål på fyrrommet.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 1994 og er plassert i fyrrom som har sluk i gulvet.

Vannbåren varme med kobberrør og radiatorer spredt i boligen. Det er vannbåren gulvvarme i entre, toalettrom og hall i U. etasje. Det er vannbåren gulvvarme på vaskerom/grovkjøkken og bad/wc i 1. etasje. Anlegget er fra byggeåret.

Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Iht. boet.

Dreneringen er fra 1976.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tomten er skrånende ned mot syd og øst.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av jern/kobber.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	301 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	301 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med garasje

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

Tegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

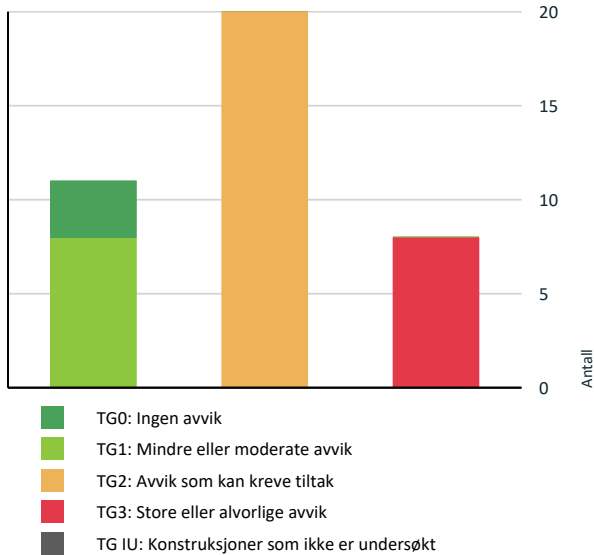
Tegningen av U. etasje har avvik iht. dagens bruk med:

- 1 garasje på tegningen er i dag bod/hobbyrom.
- Hobbyrom på tegningen er i dag kjøkken/stue.
- Bod/klær på tegningen er i dag bad/wc/vaskerom.

Avvikene er ikke byggemeldt/godkjent.

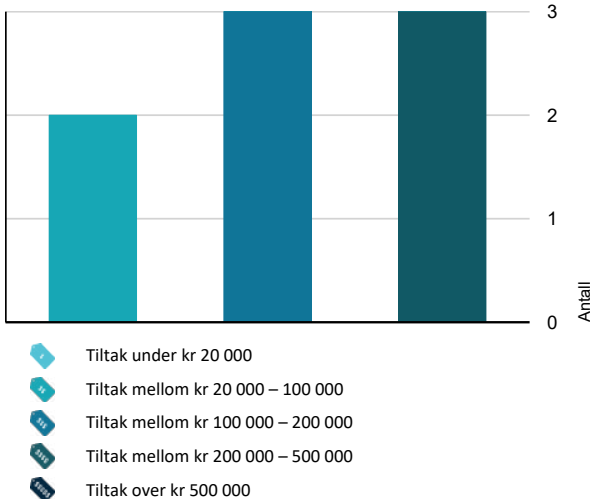
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasje











TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Terrasse på mark [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i U. etasje - kjøkken/stue [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/grovkjøkken > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK









- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Spesialrom > U. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > U. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > U. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Bolig

Standard
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er fra ca. 1990 tallet iht. boet.

Undertaket er tekket med pappshingel fra byggeåret.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra veranda.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Takplatene har slitasje/avflassing av overflatebelegget stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:

Takplatene bør overflatebehandles eller skiftes ut der det er slitasje/avflassing av overflatebelegget, for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for lekkasjer og korrosjon som kan skade taket.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Pipebeslag og luftbeslag er fra 1990 tallet da takplatene ble montert.

Takrenner og nedløp er fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Gjelder pipebeslag og luftbeslag.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Deler av veggene i 1. etasje er kledd med bekleddingsstein.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun enkelte steder det ble påvist råte og oppsprukket trevirke i trebordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Værslitt og oppsprukket trevirke samt spredte råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og underliggende konstruksjon.
- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftsluken er utett (den lukker seg ikke helt igjen) og vil ha varmetap og fare for kondensdannelse på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Loftsluken må utbedres eller skiftes ut.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Det er 3 vinduer med blyglass i stue 1. etasje.

Vinduene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer har punkterte vindusglass.

Vinduene har generelt en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre fuktskader.

Vinduene bør overflatebehandles og vedlikeholdes for å hindre videre forringelse av treverket.

Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte, varmetap og ytterligere skader på vinduene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør i 1. etasje i edeltre utførelse med glassfelt og sideglassfelt.

Verandadør i stue er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Øvrige entredører og verandadører er i trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass.

Dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene har generelt en del slitasje.

Det mangler terskelbeslag/tetting i bunn på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres terskelbeslag på dørene der hvor dette mangler for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

TG 3 Terrasse på mark

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrasse på mark i trekonstruksjon med spaltegulv av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Konstruksjonen bør utbedres for å rette opp skjevheter og utbedre fukt- og råteskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for ytterligere skadeutvikling og redusert bæreevne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Veranda

Beskrivelse

Veranda med betongdekke og skiferfliser.

Rekkverk av metall og tre.

Verandaen ved stuen er over garasjen.

Verandaen/inngangspartiet ved vaskerom/grovkjøkken er over separat inngangsparti til U. etasje.

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er avvik:

Deler av verandaen har dårlig fall utover/dårlig avrenning.

Det er synlig fuktinnslag fra verandaen i entre og garasje i U. etasjen grunnet manglende tettesjikt eller utettheter i tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.
- Tiltak:

Det må gjøres lokal utbedring av fallforholdet for å sikre god avrenning.

Videre bør det etableres eller utbedres tettesjikt for å hindre fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og redusert levetid på bygningsdeler under verandaen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktmerker i garasjen.



Fuktmerker i entre i U. etasjen.

! TG 2 Garasje

Beskrivelse

Garasje i U. etasje.

Betonggulv og vegger av lettbetong/mur med murpuss.

Vippeport i trekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje og sprekker i betonggulvet generelt.

Det er skade/deformasjon i betonggulvet ved garasjeporten.

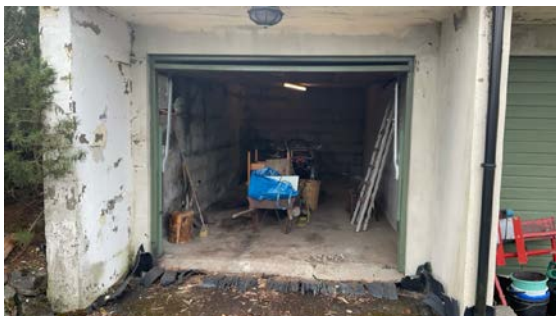
Det er sprekker i muren og fuktinnslag fra verandaen og fuktinnslag fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og skader i betonggulvet bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og svekket bæreevne.

Sprekker i muren og fuktinnslag fra veranda og grunn bør undersøkes nærmere og utbedres for å forhindre ytterligere fuktproblemer og potensiell skade på konstruksjonen.



INNENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Fliser, gulvbelegg, tepper, parkett, laminat og betong.

Vegger: Panelplater, malte flater, finerte plater/panel, tapet, fliser og murpuss.

Himling: Himlingsplater og malt betong.

Vurdering av avvik:

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

Gulv og overflater har generelt en del slitasje og har et generelt moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.

Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

TO 3 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje - kjøkken/stue

Beskrivelse

Gulv i kjøkken/stue i U. etasje er av betongdekke mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er vesentlige skjevheter på gulvet i stue/kjøkken i U. etasje. Dette skyldes at gulvet er støpt med fall mot et sluk iht. eier. Sluket er skjult under gulvbelegget og ikke mulig å inspisere.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i 2 stuer og kjøkken.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TO 1 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Beskrivelse

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i entre og hall.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Tilstandsrapport

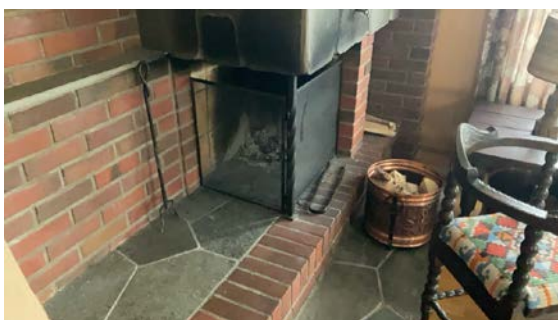
! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har 2-løps elementpipe fra byggeåret.
Tilkoblet oljefyr i fyrrom i U. etasje.
Tilkoblet murt peis i stue i 1. etasje.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

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



! TG 1 Pipe og ildsted - 2

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe. Tilkoblet peisovn i stue i 1. etasje.
Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

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



! TG 3 Rom Under Terreg

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Flere rom i U. etasje har gulv av betong og veggene har lettbetong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

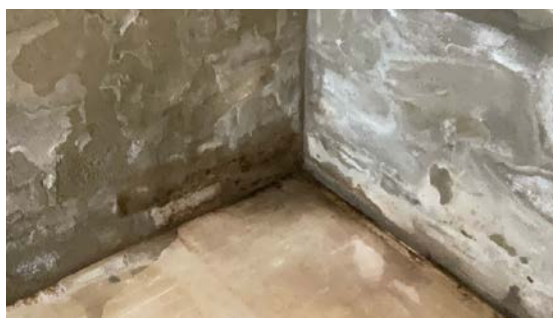
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere eller hindre fuktgjennomtrenging i kjellermur og gulv, for å unngå risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling i konstruksjonen. Tiltakene må sees i sammenheng med eksisterende drenering og eventuelt behov for forbedring av denne.

Kostnadsestimert: 100 000 - 200 000



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte tredører.
Det er ståldør til fyrrommet.

Dørene er fra byggeåret og har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/GROVKJØKKEN

TO 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret.
Vaskerommet består av: Vaskebenk av metall. Benkeplate. Høyskap.
Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Fliser.

Gulvet har fall med ca. 20mm. fra gulv ved dør mot kjøkken til topp slukrist.

Gulvet har fall med ca. 35mm. fra gulv ved entredør til topp slukrist.

Vegger: Fliser og panelplater.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med vindusspalte og naturlig avtrekk med himlingsventil.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har nådd forventet brukstid som våtrom.

Det er ingen kjent membranløsning/tettesjikt. Det er ikke synlig membran i sluket eller på rørgjennomføringer i gulvet.

Det er bom (hulrom) i gulvfliser.

Det er kun naturlig ventilasjon.

Vinduet er plassert i våt sone ved vaskekommen.

Konsekvens/tiltak

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

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, ventilasjon og sikker bruk.

Manglende membran medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, spesielt ved bruk av rommet som våtrom.

Vindu plassert i våtsone øker risikoen for fuktskader rundt vindusåpningen.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt fare for skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM/GROVKJØKKEN

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Gulvet er av betongdekke og vegger i våt sone på vaskerommet er yttervegger.

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet og i betongdekket ved rørgjennomføringer under vaskerommet.

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

Tilstandsrapport



Rørgjennomføringer til vaskerommet sett fra undersiden.

1. ETASJE > BAD/WC

TC 3 Generell

Beskrivelse

Bad/wc i 1. etasje har teknisk standard fra byggeåret.
Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Badekar med dusj.
Baderomsinnredning med servantskap, speil og lysarmatur.

Gulv: Fliser. Hovedgulvet er flatt og mangler fall mot sluk. Gulvet rundt sluket har nedsenk med ca. 20mm. i forhold til øvrig gulv.
Vegger: Fliser.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme og vannbåren gulvvarme.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen kjent membranløsning/tettesjikt på rommet. Det er ikke mulig å se membranen i sluket.

Gulvfliser har bom (hulrom) og sprekker.

Hovedgulvet mangler fall og det er fare for at lekkasjevann fra andre installasjoner ikke vil finne vei til sluket og kan føre til fuktskader.

Veggfliser har riss og sprekker i fliser og flisfuger. Det er enkelte løse veggfliser. Det er ufagmessig utførelse/flisarbeid med hard fuge i overganger/hjørner som fører til skader i fliser.

Vinduet er plassert i våt sonen til badekaret.

Det er fuktskadede himlingsplater ved ventil på grunn av

kondens/lekkasje fra ventilasjonsrør.

Baderomsinnredningen har en del slitasje.

Det mangler toalettsete.

Konsekvens/tiltak

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

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom, inkludert etablering av godkjent membran/tettesjikt på gulv og vegger, samt forbedring av fall til sluk og ventilasjon.

Vindu plassert i våtsone øker risikoen for fuktskader rundt vindusåpningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og muggdannelse, noe som kan føre til skader på bygningens konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD/WC

TC 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverommet mot baderommet.

Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, det ble målt med

stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

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



Tilstandsrapport



U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/wc i U. etasje ble innredet på 1990 tallet. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeidet.

Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett.

Baderomsinnredning med servantskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Fliser. Gulvet har fall til sluk med totalt ca. 20mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vegger: Malt strie.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme og vannbåren varme med radiator.

Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen kjent membranløsning/tettesjikt.

Det er ikke synlig membran i sluket.

Veggene har malt strie (ikke fuktbestandig materiale og egner seg ikke for fuktbelastning) Det er ingen membranløsning/tettesjikt på veggene.

Det er elektrisk vifte i yttervegg, men det mangler tilluft via dør/det mangler spalte under døren.

Servantskapet har slitasjeskader/svelleskader og har løsnet fra veggen pga. dårlig innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt og materialvalg.

Det bør etableres godkjent membranløsning både på gulv og vegger, samt sikre tilstrekkelig ventilasjon med tilluft via dør eller spalte under døren.

Servantskapet må byttes ut eller festes på nytt.

Konsekvensen av manglende membran og utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for fuktskader, råte og mugg, samt redusert levetid på bygningsdeler og inventar.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Baderommet har vegger av murte lettklinkerblokker.

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.

Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall.

Ventilator med avtrekk.

Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har generelt en del bruksslitasje og slitasjemerker.

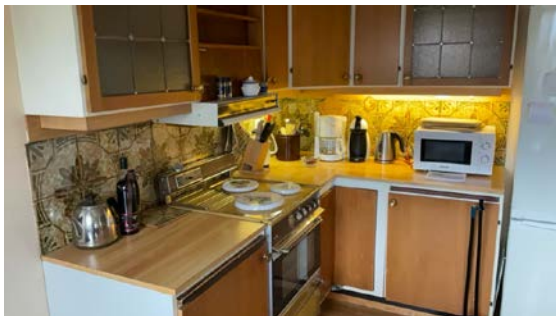
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon.

Dersom innredningen ikke utbedres, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på innredningen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator.
Komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har generelt enkel standard/enkel utførelse og med noe slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen bør vurderes utbedret eller fornyet dersom dagens standard og bruk ikke tilfredsstiller behovene.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje, redusert funksjonalitet og lavere estetisk verdi over tid.



U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

SPESIALROM

U. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i U. etasje består av: Gulvmont. wc og servant.
Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Overflater har enkel standard med slitasje. Det er løs tapet på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Overflater bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av rommets tilstand.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av de innvendige vannledningene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader på bygningen.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt sannsynlighet for plutselige lekkasjer, som kan føre til omfattende fukt- og råteskader.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fyranlegg som er kombinert oljefyr, vedfyr og med elektrisitet. Det benyttes Bioolje iht. eier. Det er oljetank av stål på fyrrommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og service på varmesentralen for å sikre fortsatt drift og oppdage eventuelle feil tidlig.

Konsekvensen av å ikke følge opp eldre varmesentraler er økt risiko for driftsstans, redusert effekt og mulige følgeskader på anlegget.



! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 1994 og er plassert i fyrrom som har sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

Varmtvannstankens alder tilsier at det er økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, og det anbefales å vurdere utskifting.



TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme med kobberør og radiatoren spredt i boligen. Det er vannbåren gulvvarme i entre, toalettrom og hall i U. etasje. Det er vannbåren gulvvarme på vaskerom/grovkjøkken og bad/wc i 1. etasje. Anlegget er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

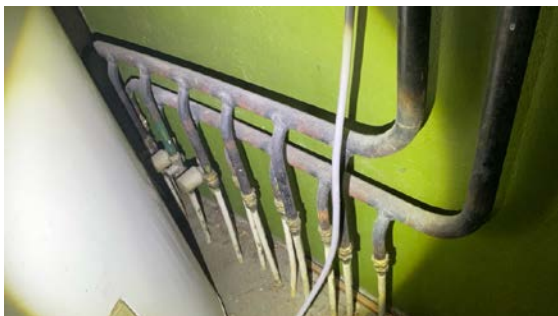
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anlegget bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering ved tegn til svikt.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner, da eldre anlegg har begrenset gjenværende brukstid.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig.

- 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.
1976
- 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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Iht. boet.

TG 3 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1976.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Dreneringen må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig fuktisikring av bygningen.

Det anbefales å isolere grunnmuren utvendig samtidig for å hindre kondensdannelse på grunnmuren.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fukt- og råteskader i kjeller og på grunnmur, samt forringet innneklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekker/setninger i grunnmuren i garasjen.

Det er sprekker i muren i deleveggen mellom garasjen og bod/hobbyrom - årsak er ukjent, men kan skyldes fuktighet fra verandaen som har ført til frostsprengning og sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene og setningene i grunnmuren bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre skader.

Det anbefales å vurdere tiltak som forbedret drenering og eventuell utvendig isolering av grunnmuren for å redusere risiko for fuktinntrengning, frostsprengning og ytterligere svekkelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Sprekker i muren i garasjen.



Sprekker i muren/delevegg mellom garasjen og bod/hobbyrommet.

TG 2 Terrenghold

Beskrivelse

Tomten er skrånende ned mot syd og øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er dårlig fall fra bygningen på terrenget på vestsiden og nordsiden. Vil føre til fuktbelastning mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør lages fall på terrenget fra bygningen rundt hele bygningen og dette bør gjøres i forbindelse med utbedring av dreneringen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen. Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av jern/kobber. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø og sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Eiendommen ligger i hensynssone for støy iht. kommuneplanen.

Rekkverkshøyde på verandaen er ca. 86cm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres tiltak for å oppgradere rekkverkshøyde og åpninger i rekkverk slik at de tilfredsstillers dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker og personskaide.

Manglende håndløper i innvendig trapp bør utbedres for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fall.

Støyforholdene bør vurderes nærmere, og eventuelle nødvendige tiltak bør vurderes for å sikre tilfredsstillende innemiljø og redusere risiko for helsemessige plager.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helseisisiko for brukere av bygget.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

301 m²/258 m²

Enebolig med garasje: Vaskerom, Kjøkken, 2 Trapperom, 2 Gang, Bad, 3 Soverom, Kontor, 2 Stuer, 2 Entré, Toalettrom, Fyrrum, Hall, 2 Kott, Garderobe, 5 Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 800 000

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Elvebakken 8 ,1930 AURSKOG 129 m ² 1977 4 sov	25-05-2025	3 450 000	3 450 000		3 450 000	25 368
2 Haugveien 13 ,1930 AURSKOG 180 m ² 1970 4 sov	23-05-2022	4 350 000	4 150 000		4 150 000	23 056
3 Hans Fjelds vei 7 ,1930 AURSKOG 204 m ² 1998 4 sov	05-05-2024	4 690 000	4 600 000		4 600 000	22 330
4 Haugestadveien 3 ,1930 AURSKOG 208 m ² 1975 3 sov	14-02-2024	4 940 000	4 600 000		4 600 000	22 115
5 Sagtomtveien 11 ,1930 AURSKOG 211 m ² 1984 3 sov	07-11-2023	4 275 000	4 150 000		4 150 000	19 668
6 Månesvingen 1 ,1930 AURSKOG 170 m ² 1983 4 sov	08-07-2024	4 290 000	4 250 000		4 250 000	19 231
7 Kvennhusveien 10 ,1930 AURSKOG 202 m ² 1974 4 sov	06-03-2023	3 690 000	3 510 000		3 510 000	17 376
8 Øitunveien 9 ,1930 AURSKOG 230 m ² 1975 4 sov	08-08-2024	4 500 000	4 150 000		4 150 000	16 939

Kilde :
 Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 200
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	58 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje	Kr.	3 950 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 950 000

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

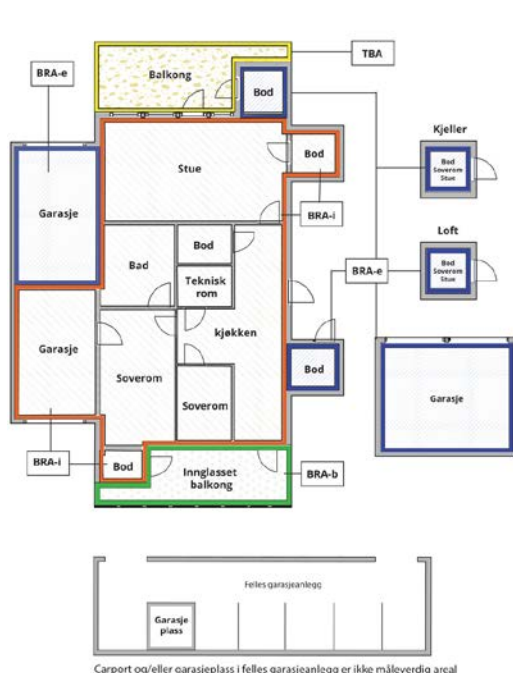
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	142			142	73
U. etasje	116	43		159	
SUM	258	43			73
SUM BRA	301				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vaskerom/grovkjøkken, kjøkken, trapperom, gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kontor, stue 1, stue 2		
U. etasje	Entré 1, toalettrom, fyrrom, hall, trapperom, kott, garderobe, gang, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bad/wc/vaskerom, kott 2, stue/kjøkken, entré 2	Bod/hobbyrom, garasje	

Kommentar

Terrasseareal (TBA) er veranda med ca. 45m² og terrasse på mark med ca. 28m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Tegningen av U. etasje har avvik iht. dagens bruk med:

- 1 garasje på tegningen er i dag bod/hobbyrom.
 - Hobbyrom på tegningen er i dag kjøkken/stue.
 - Bod/klær på tegningen er i dag bad/wc/vaskerom.
- Avvikene er ikke byggemeldt/godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Sveistrup AS - Utført service på fyrnanlegget i 2026.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Hans Egil Øien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	304		0	1236.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øiaveien 5

Hjemmelshaver

Ingrid Øien dødsbo.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ca. 1,2km. utenfor Aursmoen/handelssentrum. Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn. Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

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

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.236,4m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	01.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.03.2026		Gjennomgått	3	Nei
Eier	16.03.2026	Boet ved Hans Egil Øien, som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	01.03.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	16.03.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	
2	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ellen Irene Øien

Hans Egil Øien

Boligen

Øiaveien 5

1930 Aurskog

3226-192/304/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggs kommentar

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.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 192

Bnr: 304

Fnr: 0

Snr: 0

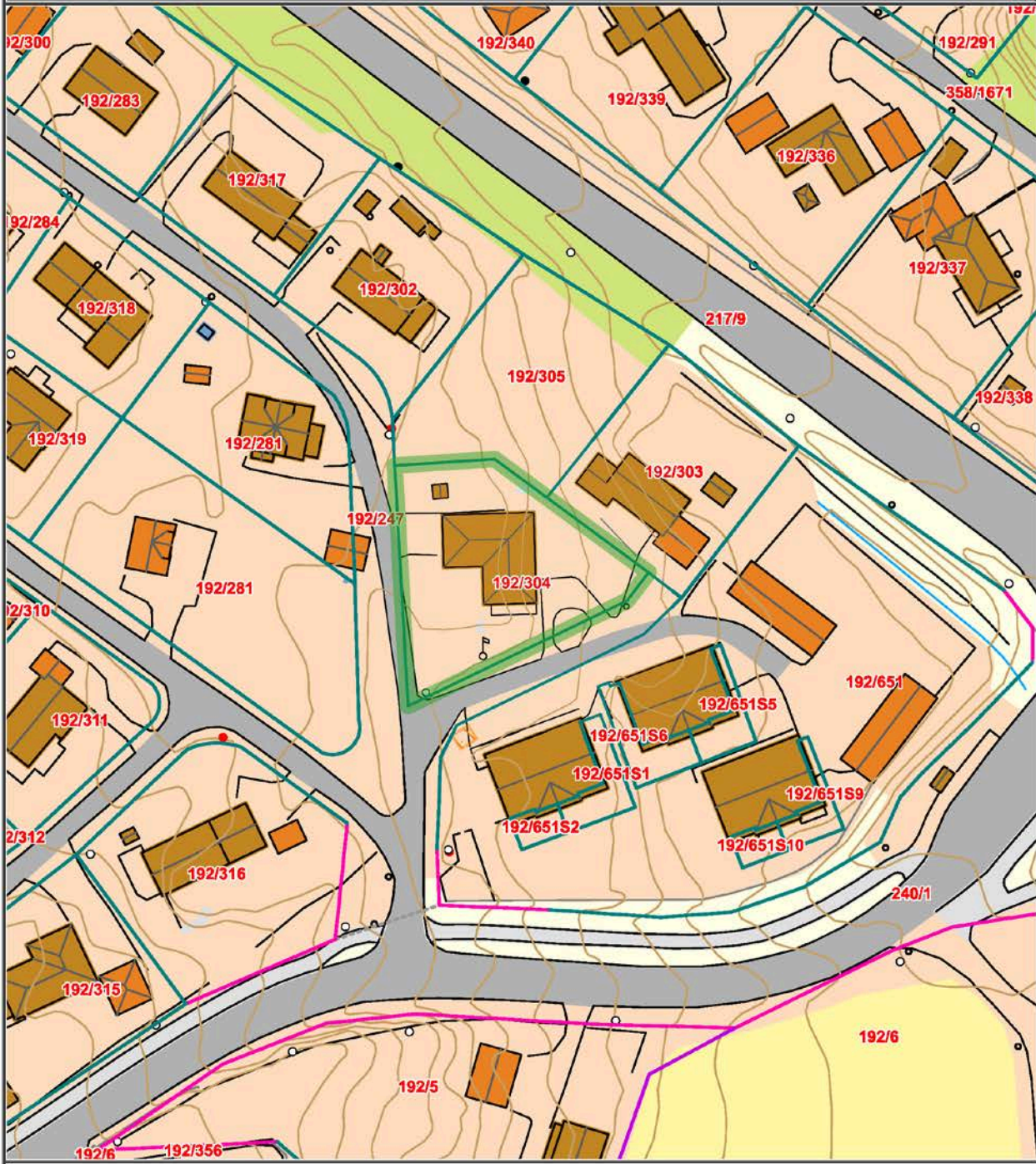
Adresse: Øiaveien 5, 1930 AURSKOG

Hj.haver/Fester: ØIEN INGRID (død),

**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 2/3-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



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



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 192

Bnr: 304

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Øiaveien 5, 1930 AURSKOG

Hj.haver/Fester:



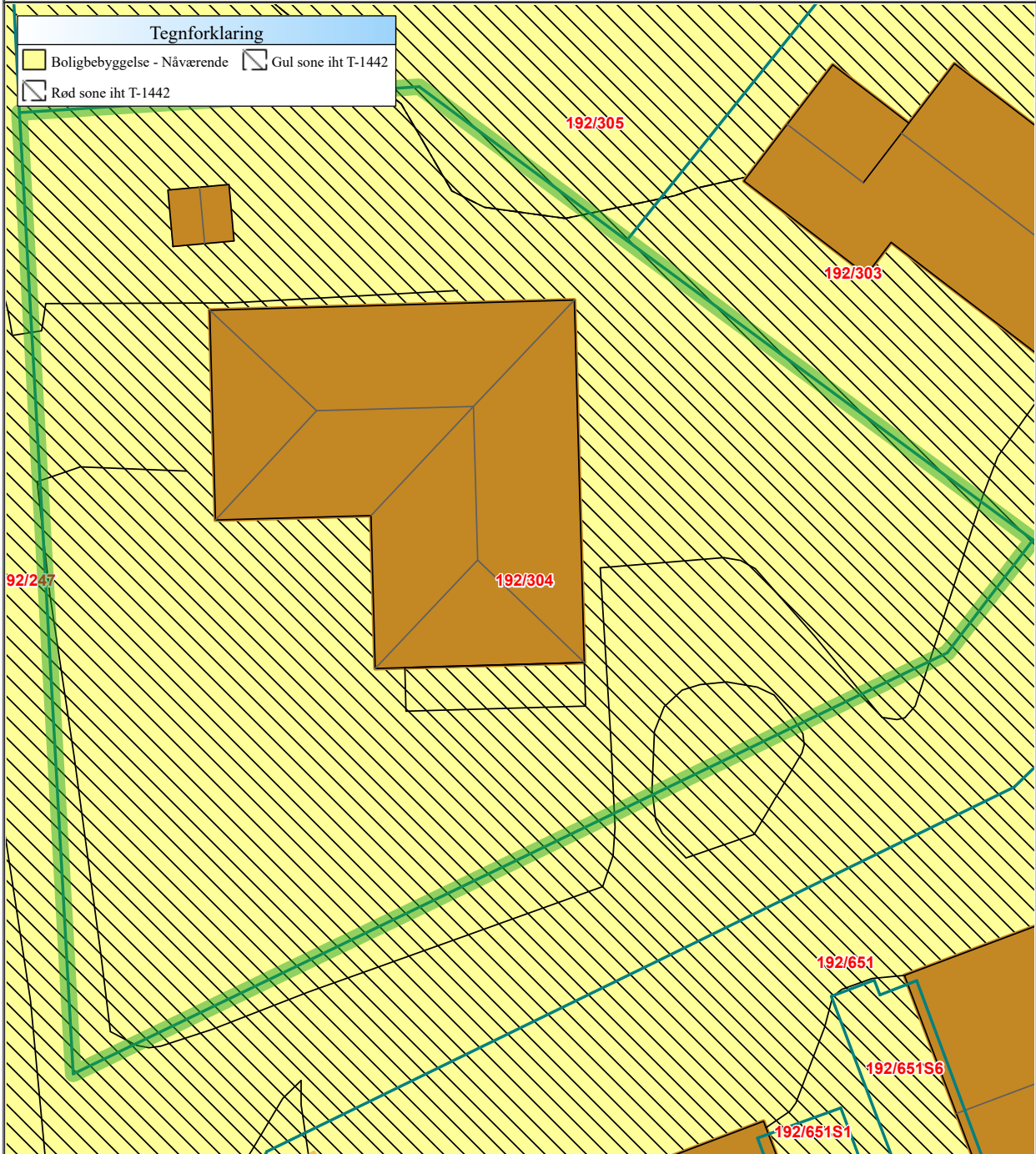
**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 2/3-2026 Sign:

Målestokk 1:250

Tegnforklaring

-  Boligbebyggelse - Nåværende
-  Gul sone iht T-1442
-  Rød sone iht T-1442



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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Haugfeltet, 1930 Aurskog			192	304	63
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	boligbygg	4.4.-75	dato	30.4.-75	sak 74/75
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Egil Øien		1930 Aurskog			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Klemet Harefallet		1933 Lierfoss			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg
 for følgende del av nevnte bygg:

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

- Sokkeletg.:**
- tak- og gulvlister i w.c. mangler.
 - listing av dør og vindu i fyrrom mangler.
 - dør til fyrrom skal være selvlukkende B-15 dør.
 - "binge" for oljetank mangler.
 - innlisting av utg.dør fra hobbyrom gjenstår.
 - montering av dør til hobbyrom gjenstår.
 - dører til - og puss av gulv i klesbod, matbod, redskapsbod og disp.rom mangler.

- Utvendig :**
- beising gjenstår.
 - rekkverk rundt balkong ikke ferdig.
 - puss av grunnmur v/kjellerinngang gjenstår.

Dette arbeid må være fullført innen

./.

den

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet

bygningssjef

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

- 2 -

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato sak		
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg
 for følgende del av nevnte bygg:

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

- puss av pipe gjenstår.
- trapp v/utgangsdør soverom, kjøkkeninngang og til balkong mangler.
- pipe er for lav i Pipas munning skal enten ligge minst 80 cm over takets høyeste punkt - eller minst 30 cm høyere enn takflatens høyeste punkt ved pipa og ha en horisontal avstand til takflaten eller dens forlengelse på minst 3,0 m)
- takstige mangler.
- avkjøring ikke opparbeidet.

Dette arbeid må være fullført innen 3 mnd.

1940 Bjørkelangen den 7.10.-76.

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet

for bygningssjef
 Bjørn Erik Hvidsten.
 Byggekontrollør.

Nabolagsprofil

Øiaveien 5 - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Øia	2 min
Linje 470, 470E	0.2 km
Blaker stasjon	14 min
Linje R14	14.1 km
Oslo Gardermoen	46 min

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.)	20 min
688 elever, 39 klasser	1.7 km
Bjørkelangen videregående skole	10 min
674 elever, 32 klasser	8.9 km
Kjelle videregående skole	12 min
180 elever, 17 klasser	11 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Extra Aurskog	14 min
-----------------------------	--------

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

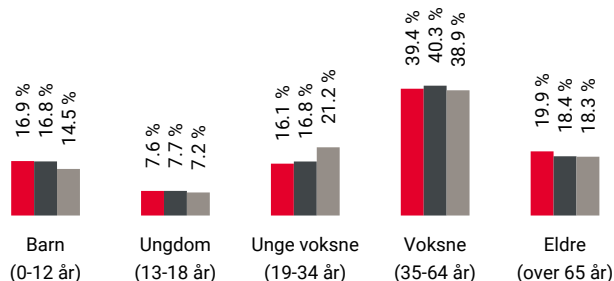
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Trampen barnehage (1-5 år)	9 min
33 barn	0.8 km
Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år)	10 min
63 barn	0.8 km
Epletunet barnehage (1-5 år)	18 min
55 barn	1.5 km

Dagligvare

Kiwi Aurskog	13 min
Coop Extra Aurskog	14 min
Post i butikk	1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 93/100



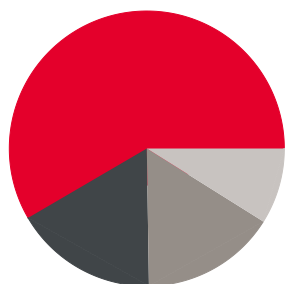
Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

Haugerudfeltet - ballflate (MKN) Ballspill	9 min	0.8 km
Aursmoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	15 min	1.3 km
Aura Trening og Helse	19 min	
MOVA Bjørkelangen	9 min	

Boligmasse

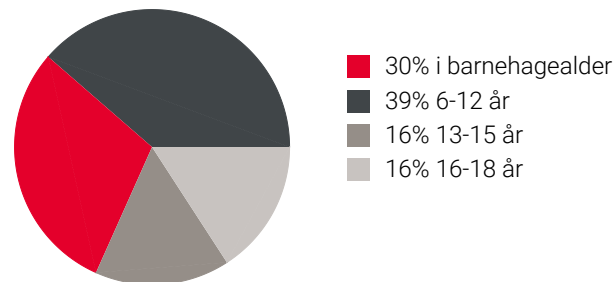


- 59% enebolig
- 17% rekkehus
- 16% blokk
- 9% annet

Varer/Tjenester

Aurskog Senter	15 min
Aurskog apotek	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

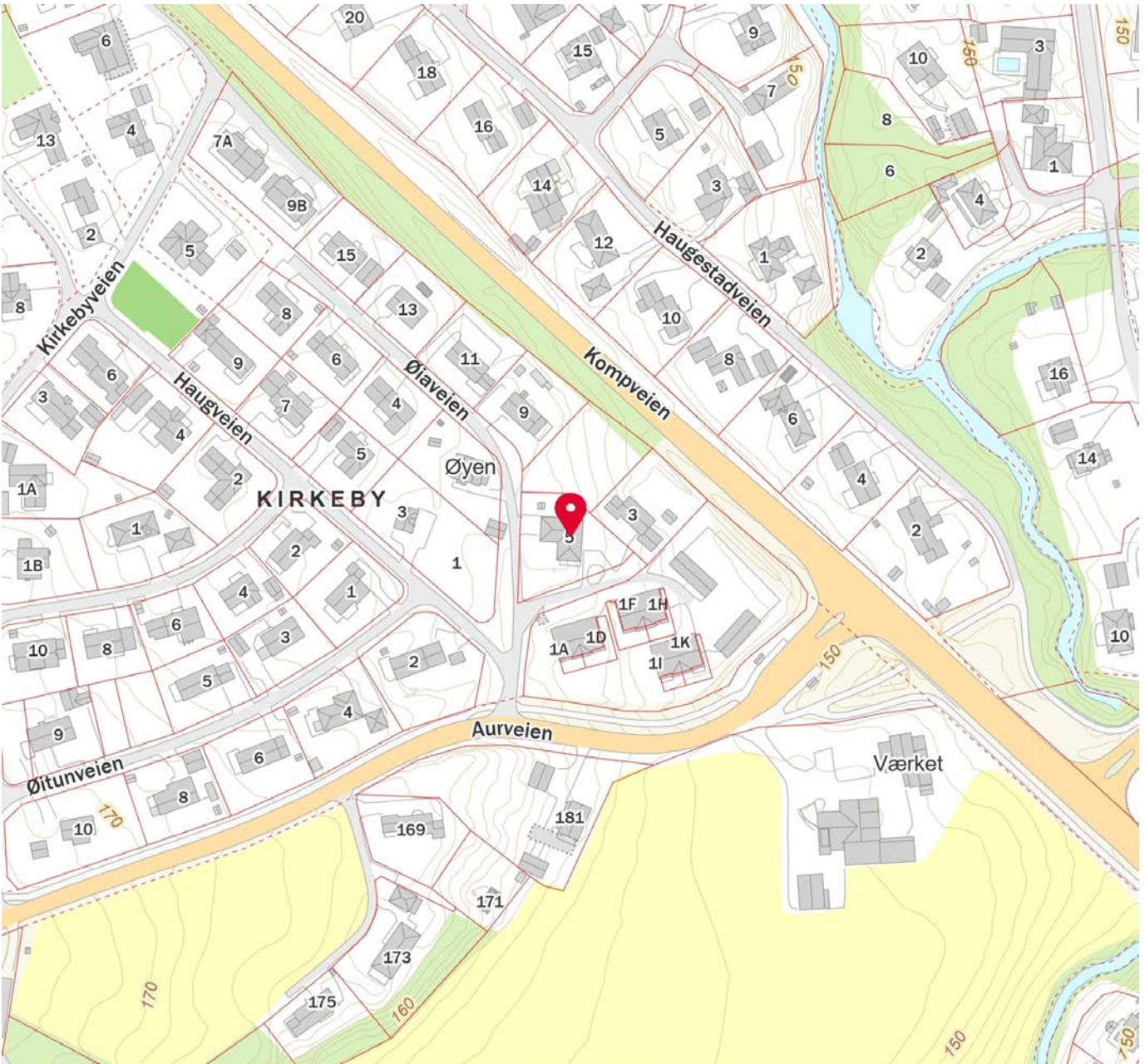
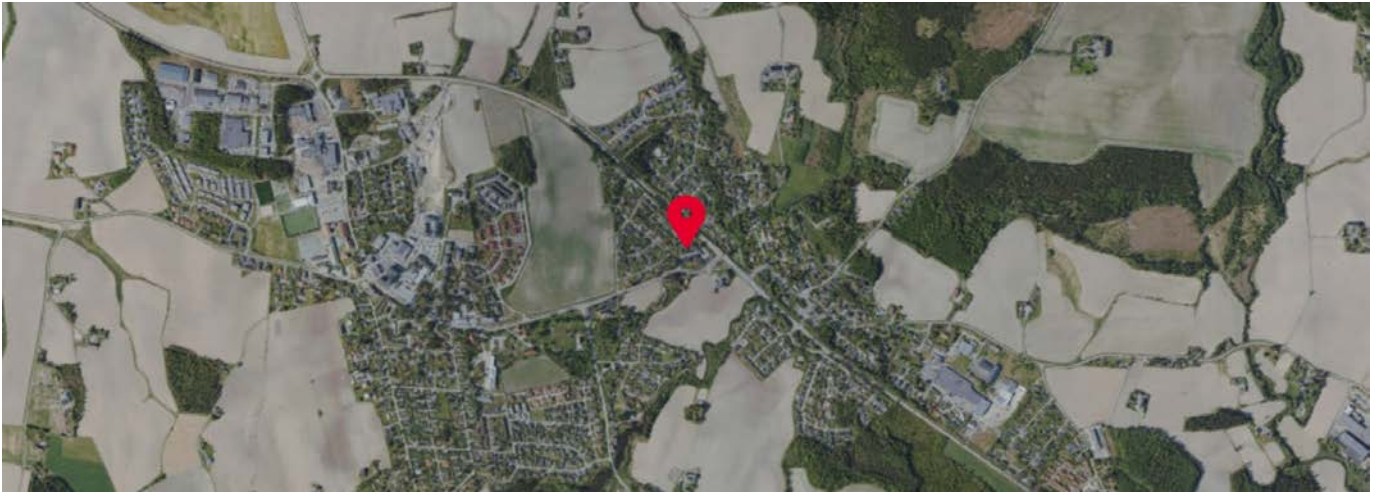


0% 43%

- Aursmoen
- Aursmoen
- Norge

Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

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, prismetlamper 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Øiaveien 5
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre