

aktiv.



Linåkerveien 55 B, 1930 AURSKOG

**Koselig enebolig med dobbel
garasje og uthus - meget fin og
barnevennlig beliggenhet!**



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 4 690 000,-
Omkostn.: Kr 118 600,-
Total ink omk.: Kr 4 808 600,-
Selger: Jansen Invest og Drift AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 152/199 kvm
Tomtstr.: 2026 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 931
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1107250035

Ditt nye hjem!

Linåkerveien 55 er en koselig enebolig med hage. Boligen har to overbygde uteplasser hvor sol og utedager kan nytes til det fulle. I tillegg til eneboligen er det også oppført en eldre dobbelgarasje, et eldre uthus og en lekestue fra 2019.

Eiendommen er seksjonert opp og eies felles mellom boligen og en prosjektert enebolig som skal oppføres på tomten.

Eneboligen ble bygget i 1963 og senere tilbygd i henholdsvis 1970 og 1983. Her får man et pent helfliset bad med gulvvarme, et landlig kjøkken og to store stuer. Badet ble pusset opp i 2006 og har opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet er fra 2007 og har alle hvitevarer integrert. I stuene er det ildsteder, og den største har også varmepumpe. Videre er det en entré, tre gode soverom og boder.

Velkommen til Linåkerveien 55 B!

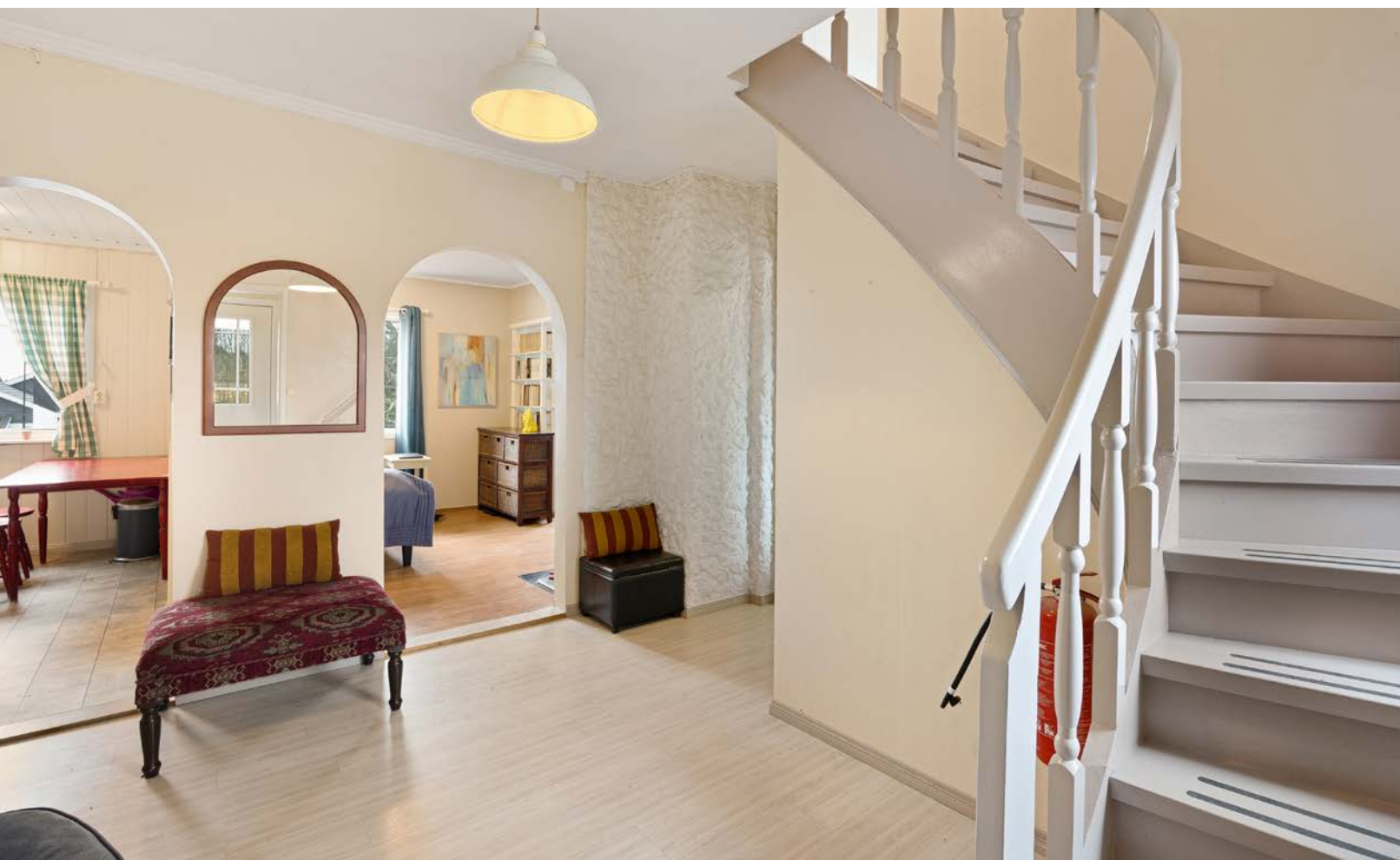


Innhold

Velkommen2
Nabolagsprofil.....70
Forbrukerinformasjon84
Budskjema85

Boligen har et koselig inngangsparti med malt trapp i tre, overbygg og rekkverk på én side. Ytterdøren er fra 2009, hvitmalt og med stort glassfelt. Entreen på innsiden har gode lysforhold og godt utstyrt med garderobeskap til yttertøy, sko og annet som er greit å ha tilgjengelig. I tillegg er det god nok plass til både hattehylle og en kommode.

I gangen innenfor er det en sjarmerende, gråmalt tretrapp opp til andre etasje, plass til mer entrémøblement og adkomst til en bod. Begge rommene har for øvrig malte vegger i en lys beigefarge og hvitpigmentert laminat på gulvet.



Kjøkkenet ligger i eget rom tilknyttet gang og stue. Rommet har vinylbelegg på gulvet, lysmalt panel på veggene og plass til et spisebord under kjøkkenvindu. Selve kjøkkeninnredningen var ny i 2007 og har en landlig stil som kler boligen godt.

Innredningen har en klassisk vinkelform med takoppforede skap, hvite, profilerte fronter og ett vitrineskap. Benkeplaten er i laminat og har nedfelt dobbel oppvaskkum i stål. Arbeidsbenkene er godt opplyst og det er avtrekk fra ventilator. Koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert.



Utenfor kjøkkenet har boligen to romslige stuer liggende etter hverandre, kun adskilt av en buet døråpning. Stuen nærmest kjøkkenet er den eldste, naturlig oppdelt i to soner med plass til sittegrupper på hver sin side av en peisovn - perfekt til små sammenkomster og tv-titting. Stuen har laminat på gulvet, vegger med beigemalt panel og to store vinduer som gir fint dagslys og godt kontakt med hagen utenfor.



Den andre stuen ligger i tilbygget del, går over to nivåer og passer ypperlig om man skal ha større selskaper, nyte dagen i sofakroken eller ha en avdeling som ungene kan leke i. Stuen har nøttefarget laminat på gulvet og malte vegger i en klar hvitmaling.

Dagslyset finner veien inn på to sider, og den spennende og romslige utformingen gir et vell av møbleringsmuligheter. Som oppvarming har stuen varmepumpe fra 2015 og en elementpeis med stort flammebilde som skaper en god og lun stemning. Fra stuen er det også utgang til terrassen mot øst.



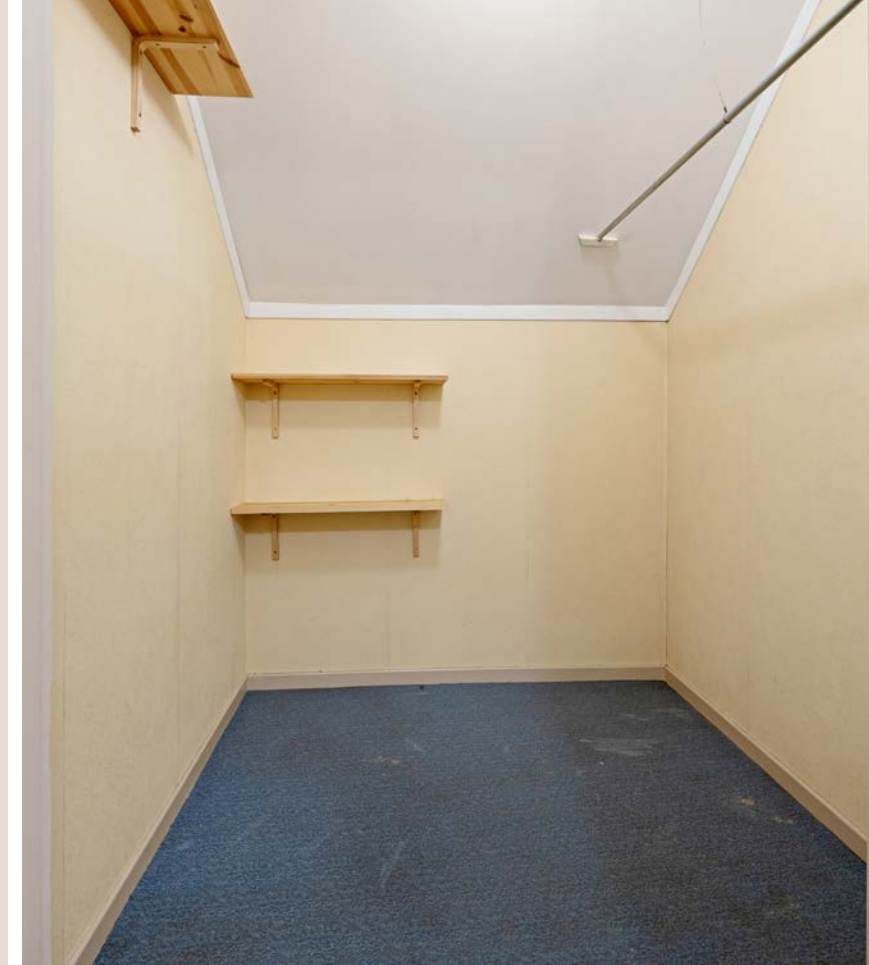
Badet i boligen ligger i første etasje i tilknytning til gangen. Badet har en tidstypisk stil med hvitmelerte veggfliser og matchende, sandfargede fliser på gulvet. Det er gulvvarme, et frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Et dusjhjørne skjermes av buede dusjdører i fastkarm. Badet har også et hvitprofilert baderomsmøblelement bestående av benkeskap med eikefarget laminatbenkeplate, nedfelt servant, overskap og speil med belysning.

Vaskemaskinen er satt i boden, men denne er ikke et våtrom.

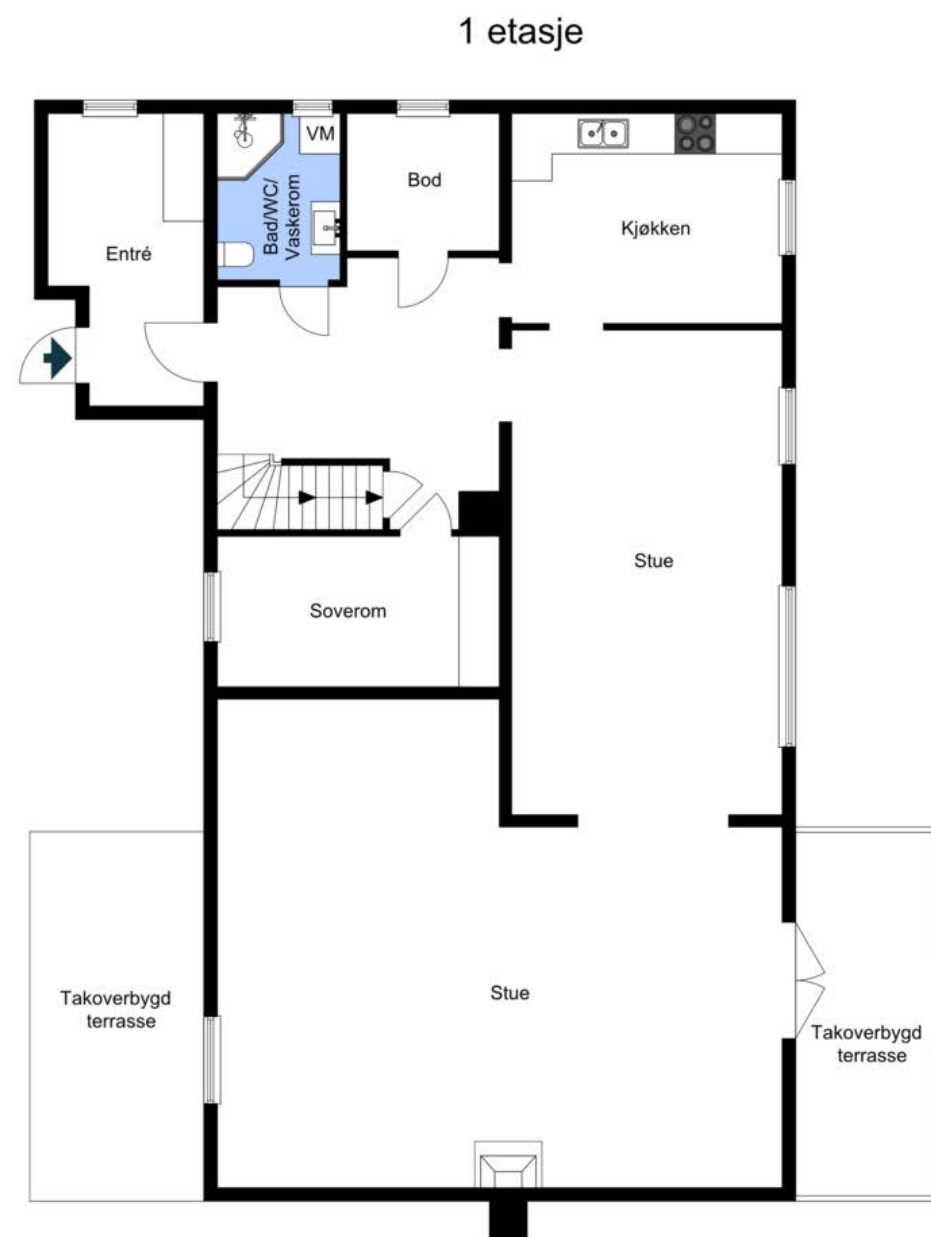


Boligen har tre gode soverom, der ett ligger i første etasje og har plassbygde skap. Soverommene i andre etasje ligger i hver sin ende, der det ene har tregulv og dør inn til kneloft. Mellom rommene er det trapperom og en bod.





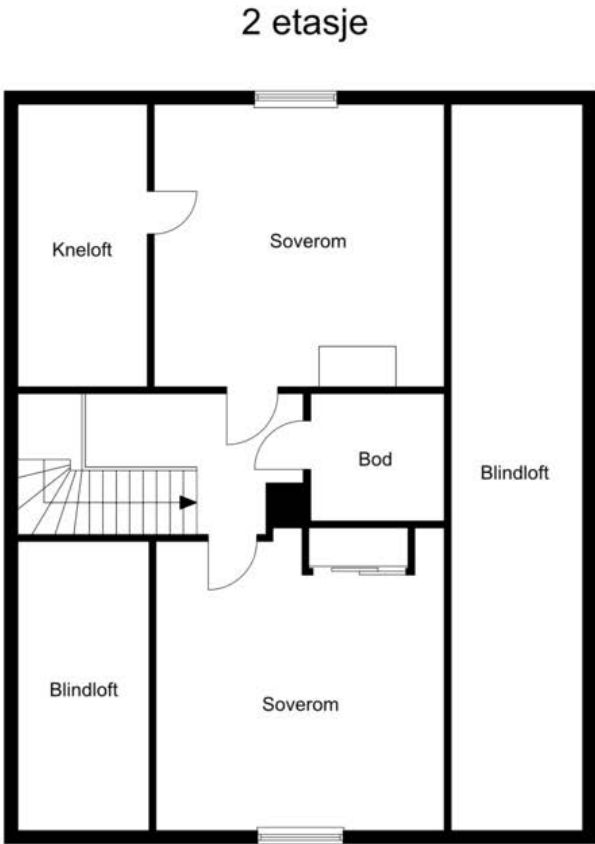
1. etasje



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

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

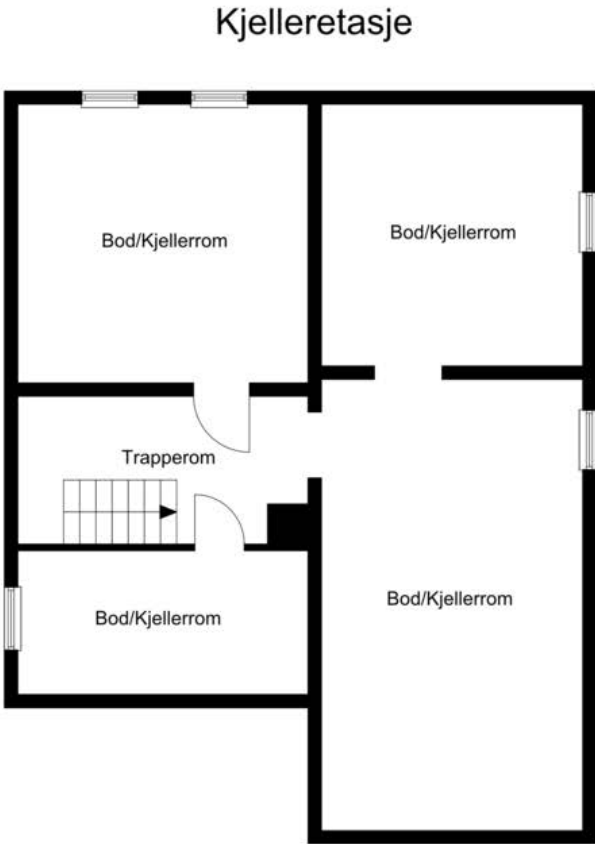
2. etasje



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

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

Kjeller



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

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



På eiendommen skal det oppføres en enebolig til med tilhørende dobbel garasje.

Eiendommen ligger solrikt og usjenert til, med åker ved tomtegrensen mot vest. Innkjøring og et romslig gårdsrom er gruset, mens resten av tomten består av en stor, deilig hage med plen. I hagen kan man lage seg en fin plass i sola, mens barna, og kanskje en potevenn eller to, kan tumle rundt med ballspill og lek. Hagen er dessuten en vakker idyll med hekker, prydbusker og trær.

I tillegg til hagen har boligen to trivelige, overbygde terrasser, strategisk plassert på hver sin side av huset for å få best utbytte av solen. Den ene terrassen har utgang fra stuen og vender ut mot hagen i øst, så her kan man nyte morgenkaffen. Terrassen har tredekke, hvitmalt rekkverk og tak støttet opp av søyler. I front er det trapp ned til hagen. Den andre terrassen vender mot usjenert landbruksareal mot vest og er perfekt til grilling og de sene kveldstimene. Terrassen har tak av bølgeplater, tredekke, og hvitmalte rekkverk på sidene med skjermvegger av spiler over.



Om boligen

Areal
BRA - i: 152 m²
BRA - e: 47 m²
BRA totalt: 199 m²
TBA: 19 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 116 m² Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad og bod.

2. etasje
BRA-i: 36 m² Gang, to soverom og bod.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
19 m² Terrasse.

Dobbel garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 34 m²

Uthus
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 13 m² Uthus med bod.

Ikke målbare arealer
Kjelleren er oppmålt til 60 kvm ALH, men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
2.etasje har et totalt gulvareal(GUA) på 39 kvm, men

grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 36 kvm av arealet måleverdig som bruksareal(BRA-i). De delene av arealet som har lav himlingshøyde(ALH) utgjør 3 kvm.

Krav for rom til varig opphold:
Rom for varig opphold i stue 1.etasje avviker i forhold til dagen forskriftskrav for dagslys.

Tomt
Eiet. 2026 m².

Eiendommen er seksjonert og er felles for de to boligene på tomten ihht. vedlagte situasjonskart. På eiendommen skal det oppføres en enebolig til med tilhørende dobbel garasje.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig boligområde ca. 600 meter fra Aursmoen i Aurskog-Høland kommune. Nærområdet har vakker natur og en rekke merkede turstier og skiløyper. Legg gjerne turen til Mangenskogen, Tævsjøen eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburscafe.

På Aursmoen er barne- og ungdomsskolen fordelt på to bygg. Mellom byggene er det idrettshall med to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype. I tillegg har Aursmoen samfunnshus og fritidsklubb. Aurskog/Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag og tilbyr fotball, håndball, ski, svømming, sykkel og fjellsport.

Aurskog har også et flott golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder. Det er skytterbaner i nærheten, samt jakt- og

fiskeforeninger. På Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum, er det et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Ønsker du ytterligere tilbud har Aurskog Senter et fint utvalg butikker, café, bank, apotek, frisør for å nevne noe. Det er eget helsesenter i andre etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde med buss eller bil, og byr på shoppingsenter og de fleste bymessige fasiliteter.

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Aursmoen som ligger ca. 450 meter fra boligen. Med bil fra Aursmoen tar det ca. 10 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm, 30 min til Strømmen og 45 min til Oslo lufthavn.

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid
Fra eiendommen er det gangavstand til Aursmoen barne- og ungdomsskole. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

Offentlig kommunikasjon
Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Aursmoen som ligger ca. 450 meter fra boligen.

Bygningssakkyndig
Daniel Østbye

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Enebolig:
Grunnmur av betong. Grunnmur/ringmur vurdert til å kunne være av lettklinkerblokker i tilbygd del. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående treborkledning hovedsakelig og liggende trekledning på gavler. Saltak i tre tekket med betongtakstein.

Malte trevinduer med 2-lags glass prod. 1977, 1983, 1988 og 2006. Malte trevinduer med koblet glass, fra byggeåret.

To stk takoverbygde terrasser i trekonstruksjoner. Fundamentert på mark og på punktfundamenter. Spaltegulv av tre. Takoverbygg i trekonstruksjon.

Garasje:
Bygningen er oppført med murte lettklinkerblokker og har gulv i betong. Vegger med malt murpuss. Saltak i tre tekket med takshingel. 1 vippeport i trekonstruksjon. 1 slagport i trekonstruksjon.

Uthus:
Frittstående uthus på ca 13 kvm. Tilliggende vedbod er ikke oppmålt. Bygningen er fundamentert med punktfundamentering/blokker av betong på mark.

Vegger er oppført med reisverk av tre.
Vegger er utvendig kledd med trekledning.
Saltakskonstruksjon av tre tekket med takshingel.

Lekestue/hagebod ble oppført i 2019. Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn og vegger i trebindingsverk. Saltak av tre tekket med takshingel. Innvendig innredet med heltregulv, panelplater og himlingspanel.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Standard

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:
- Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Ildsted i spisestue er plassert nærmere enn 300 mm fra brennbart materiale. Det er ikke fremlagt monteringsanvisning for ildstedet på befaringstidspunktet. Det ble observert pussavskalling og riss i pipe i kjeller på befaringstidspunktet. Deler av pipen er innkledd i 2. etasje.
- Innvendig > Innvendige trapper - 2: Det er ikke montert rekkverk. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

innvendige vannledninger. Det er lekkasje i vannrør i kjellerrom. Stoppekran er rusten og tilstand er uviss(ikke funksjonstestet grunnet tilstand).
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Se også avsnitt om rom under terreng, da disse punkter må sees i sammenheng.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Takteking: Yttertakteking og undertak er fra boligens byggeår. Det ble observert en brukket mønepanne og manglende isbord på takflate over stue. Selv om det ikke er oppdaget problemer av større betydning utover brukket mønepanne og manglende isbord, tilsier yttertaktekingens alder at taket bør holdes under årlig oppsikt. Gjenværende levetid på taket er vanskelig å fastslå, men akutte tiltak er vurdert å ikke være nødvendige. Mindre reparasjoner/utsiftninger kan fort bli nødvendig for å forlenge levetiden. Derfor bør både tak, men også kaldtloft holdes under regelmessig oppsikt for å kunne oppdage problemer tidlig.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Ventilering av ytterkledning er mangelfull. Ytterkledning er stedvis oppsprukket. Det er stedvis ufagmessig avslutning av trekledning rundt vinduer.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Undertaket er misfarget. Det er liten lufting i nedre kant av

konstruksjonen. Det ble på befaringstidspunktet observert synlig vann/ kondens på papp mot gavlvegg i blindkott mot nordøst, det ble i tillegg med protimeter fuktsøkingsinstrument og hammerelektrode målt forhøyede fuktverdier i treverk i området. Det er påvist andre avvik: Det er ingen inspeksjonsmulighet til loft over tilbygde deler. Deler av takkonstruksjonen(skråtak innvendig) er ikke mulig å inspisere da det er en lukket konstruksjon. Det ble påvist spor etter gnagere i blindkott.
- Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er utvendig stedvis observert mangelfulle og utette detaljer på omramming av vinduer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Utvendig > Dører: Terrassedør har slitasje og subber i terskel. Terrassedør har begrenset gjenværende brukstid.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det ble på befaringstidspunktet observert skjevheter i dekket på treplatting. Årsak er vurdert til å kunne være telehiv/ ufagmessig fundamentering. Konstruksjonen er lukket og fundamenter er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gulv og overflater har bruksslitasje og et generelt moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.
Det ble på befaringstidspunktet observert fuktmerke i bod i 2.etasje. Usikkert om dette stammer fra pågående lekkasje/kondens eller om dette er eldre fuktmerke. Det ble med protimeter fuktsøkingsinstrument ikke registrert unormale fuktutslag på befaringstidspunktet.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med

radonsperre.
- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det ble påvist muggsopp på overflater av organisk materiale (dører og innredning). Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretasje. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Betonggulv har merkbare planavvik/ujevnheter og slitasje.
- Innvendig > Krypkjeller: Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale.
- Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Feil fall på gulv. Laveste punktet er i hjørne bak toaletten. Lekkasjevann vil renne til dette område. Fliser med dårlig vedheft mot underlaget (bom). Fliser med dårlig vedheft mot underlaget kan sprekke.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ikke påvist forsvarlig og tilfredsstillende tettedetaljer i rørgjennomføring, og dermed kan lekkasje/skade ikke utelukkes.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Sisterne for toalett slipper igjennom vann. Servantskap har skader.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon: Ventilasjonsspalte i dør/terskel er ikke etablert. Dette fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Avtreksvifte er ikke rengjort, dette fører til dårligere effekt.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Det er avdekket plast i konstruksjonen. Plast i konstruksjon mot bad er ikke anbefalt i dag. Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra entrè mot dusjsone, 24% ved 12 grader. Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.

- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Slange for avtrekk er ikke festet til motor.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i soverom 2.etg. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og synlige føringsveier. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent og skjult.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

utvendige avløpsledninger.

Lovlighet:
Det foreligger ikke tegninger på enebolig, garasje, uthus og lekestue/hagebod.
Det er kun fremlagt tegninger av tilbygg entré/gang fra 1983 i eneboligen. Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Tilbygd stue har ikke vindusstørrelse/lysforhold som tilfredsstillter dagens krav (arealet av dagslysflate/ vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Daniel Østbye, datert 18.02.2025. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og TG3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

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
Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering
Det er gode parkeringsmuligheter på tomten i form av romslig, gruset gårdsplass og frittstående dobbelgarasje.

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

Diverse
Eiendommen er seksjonert opp, og det er kun de to seksjonene i sameiet. Felles eiet tomt ihht. seksjoneringsbegjæringen, og felles ansvar for kostnader tilknyttet vedlikehold av fellesareal.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi
Oppvarming
Vedfyring med peisovn i stue i opprinnelig del og elementpeis i stue tilbygd del.
Luft-til-luft varmepumpe i stue. Elektrisk gulvvarme baderom.

Energikarakter
G

Energifarge
Rød

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 690 000

Kommunale avgifter
Kr 20 000

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er stipulert og vil inkludere vann, avløp, feiing og renovasjon. Eiendomsskatt kommer i tillegg.
Kommunale avgifter vil variere årlig.

Eiendomsskatt
Kr 4 781

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Det er pt. eiendomsskatt i Aurskog-Høland kommune på 2 promille.

Formuesverdi primær
Kr 1 022 821

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 3 886 720

Formuesverdi sekundær år
2022

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Strøm, forsikring, tv/internett mm.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/2

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 931, seksjonsnummer 2 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/192/931/2:
21.07.1934 - Dokumentnr: 900156 - Utskifting
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:931
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1944 - Dokumentnr: 1036 - Bestemmelse om

veg
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:931
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1946 - Dokumentnr: 1861 - Bestemmelse om gjerde
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
12.09.2022 Arkivref. 22/35739-1
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:931
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1946 - Dokumentnr: 1861 - Bestemmelse om bebyggelse
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
12.09.2022 Arkivref. 22/35739-1
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:931
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1946 - Dokumentnr: 1861 - Bestemmelse om veg
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
12.09.2022 Arkivref. 22/35739-1
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:931
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1946 - Dokumentnr: 1861 - Erklæring/avtale Bestemmelse om opplagsplass for trematerialer
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
12.09.2022 Arkivref. 22/35739-1
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:931
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1946 - Dokumentnr: 1861 - Erklæring/avtale Bestemmelse om vannavløp fra skog

Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
12.09.2022 Arkivref. 22/35739-1
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:931
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1955 - Dokumentnr: 2586 - Jordskifte
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:931
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1962 - Dokumentnr: 898 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:931
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1992 - Dokumentnr: 2316 - Fredningsvedtak Fredningen omfatter hovedbygningen, forpakterboligen og stabburet.
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:931
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2010 - Dokumentnr: 420256 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:599
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:931
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2011 - Dokumentnr: 110691 - Fredningsvedtak Fredning av Prestehesten naturreservat
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:931
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.2015 - Dokumentnr: 711472 - Jordskifte Jordskiftesak 0400-2015-0007, Prestegårdsskogene

Hedemarken og Sør-Østerdal jordskifterett
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:931
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2015 - Dokumentnr: 1207278 - Fredningsvedtak Forskrift om vern av Prestehesten naturreservat
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:931
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2018 - Dokumentnr: 1677583 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:822
Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:823
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:931
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2025 - Dokumentnr: 169353 - Seksjonering Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

Heftelsene omhandler:
- Bestemmelser om vei, bebyggelse og plikt til å holde gjerde rundt eiendommen.
- Bestemmelse om opplagsplass for trematerialer.
- Fredningsvedtak av Prestehesten naturreservat i Aurskog-Høland kommune med flere bestemmelser rundt vern av natur og dyreliv.
- Avtale om ledninger i grunnen på Gnr. 192 Bnr. 1 . Grunnen skal brukes til vann- og avløpsledninger, samt kabler til gnr. 192 bnr. 599. Avtalen omhandler rett og drift av rørtrase og rett til bruk av adkomstveier. Her er det også forbud mot utbygging over traseen dersom dette er til hinder for vedlikehold av anlegget.

- Fredning av Aurskog Prestegård etter kulturminneloven. Eiendommen er skilt ut fra denne.
- Rett for televerket til å ha ledninger over eiendommen, samt drift av disse.
- Rett for kommunen til å anlegge og drifte vann- og avløpsledninger over eiendommen.
- Avtale om grunnrettigheter mot vederlag.
- Veirett/veiadkomst over eiendommen.
- Seksjoneringsbegjæringen med avtale om delt fellesareal på tomten.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen grenser til kulturminne. Kulturminnet er merket med nr. 5838. Arten er kirkegårdslokalitet og kategori er kirkested. Kommunen har opplyst at området automatisk er fredet. For mer informasjon se kart i [www.kulturminnesok.no](#).

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter søk i tilgjengelige arkiver har kommunen ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen. Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på.

Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private

stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Tomta er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen grenser til kulturminne. Kulturminnet er merket med nr. 5838. Arten er kirkegårdslokalitet og kategori er kirkested. Kommunen har opplyst at området automatisk er fredet. For mer informasjon se kart i [www.kulturminnesok.no](#).

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka

jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger
117 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

118 600 (Omkostninger totalt)
134 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
137 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 808 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 824 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 827 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 118 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunale opplysninger

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help. no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500 ,- og oppgjørshonorar kr 7 000 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9 545 ,-. Utleggene omfatter pant m/urådighet, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000 ,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,
Bjørkeveien 18
1941 Bjørkelangen
Tlf: 638 54 000

Salgsoppgavedato
03.04.2025

Tilstandsrapport



Enebolig
Linåkerveien 55B, 1930 AURSKOG
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 192, bnr. 931, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 18.02.2025 Rapportdato: 24.02.2025 Oppdragsnr.: 21410-1294 Referansenummer: YL7604
Autorisert foretak: Rambøll Norge AS Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Daniel Østbye
Uavhengig Takstingeniør
daniel.ostbye@ramboll.no
924 29 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
! TG 1	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
! TG 2	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
! TG 3	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
— TG IU	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
\$	Tiltak under kr 10 000
\$\$	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
\$\$\$	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
\$\$\$\$	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
\$\$\$\$\$	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig trolig oppført ca. 1963 på opparbeidet tomt, beliggende i Aurskog-Høland, Akershus fylke. Hovedhuset er et trehus. Boligen er opplyst å være tilbygget i diverse tidsperioder. Det er en dobbeltgarasje, lekestue og uthus i tillegg til hovedbygningen.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Uthusets utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Lekestue/hagebod ble oppført i 2019. Bygningens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

Gå til side

Saltakskonstruksjoner av tre.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har stående trebordkledning hovedsaklig og liggende trekledning på gavler.

Malte trevinduer med 2-lags glass prod. 1977, 1983, 1988 og 2006. Malte trevinduer med koblet glass, fra byggeåret.

Entredør i malt formpresset utførelse med glassfelt med 2-lags glass prod. 2009.
Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med lav brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 1988.

2 stk takoverbygde terrasser i trekonstruksjoner. Fundamentert på mark og på punktfundamenter. Spaltegulv av tre. Takoverbygg i trekonstruksjon.

Utvendig trapp i trekonstruksjon med rekkverk på en side.

INNVEDIG

Gå til side

Gulv: Laminat, vinylbelegg, heltregulv, fliser og betong.
Vegger: Malt strie, malte plater, panelplater, fliser og betong. Himling: Himlingsplater, malte slette flater og betong.

Etasjeskiller mellom kjeller - 1. etg. er konstruert med plasstøpt betongdekke.
Øvrige gulvkonstruksjoner og etasjeskillere er av trebjelkelag fra respektive byggeår.

Trapper: 90 graders malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Rett tretrapp mellom kjeller og 1. etasje.
Innerdører: Malte slette dører og malte trefyllingsdører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue i

opprinnelig del og elementpeis i stue tilbygd del.
Luft-til-luft varmepumpe i stue.
Elektrisk gulvvarme badrom.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malte tak-essplater. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret. Dusjhjørne med dører og vegger av plast og metall. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er gulvmontert. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av kobber mens avløpsrørene er laget av plast.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap og ett benkehjørneskap med karusellfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin i benk og en nedfelt keramisk platetopp. Ventilatoren er plassert i et overskap.
Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast. Det er litt svelling på veggplate bak vask. dette til informasjon. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Del av avløpsrør i betonggulv kjeller er fra byggeåret (vurdert til å være av støpejern).

Avtrekk fra ventilator kjøkken.
Avtrekk fra vifte bad.
Forøvrig tilluft/naturlig ventilasjon med veggventiler/vindusspalter i boligen.

Luft-til-luft varmepumpe i stue med produksjonsår 2013. Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Det vurderes å være drenering med drencrør rundt grunnmur. Synlig grunnmursplast på deler av boligen.
Grunnmur av betong i tilbygd del.
Grunnmur/ringmur vurdert til å kunne være av lettklinkerblokker i tilbygd del.

Beskrivelse av eiendommen

Tomten er flat og svakt skrånende ned mot øst.
Utvendige avløpsrør er vurdert til å være av plast og støpejern.
Utvendig vannledning er av jernrør (vurdert til å være fra byggeåret).
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Lekestue/hagebod.

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Uthus.

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

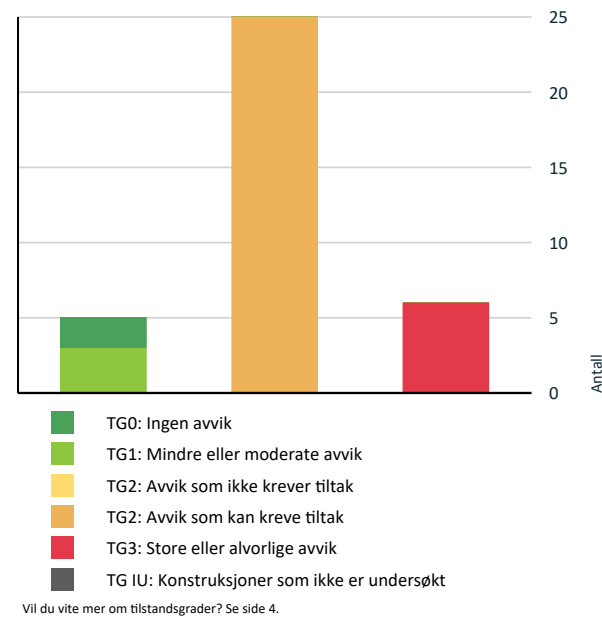
Dobbeltgarasje.

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

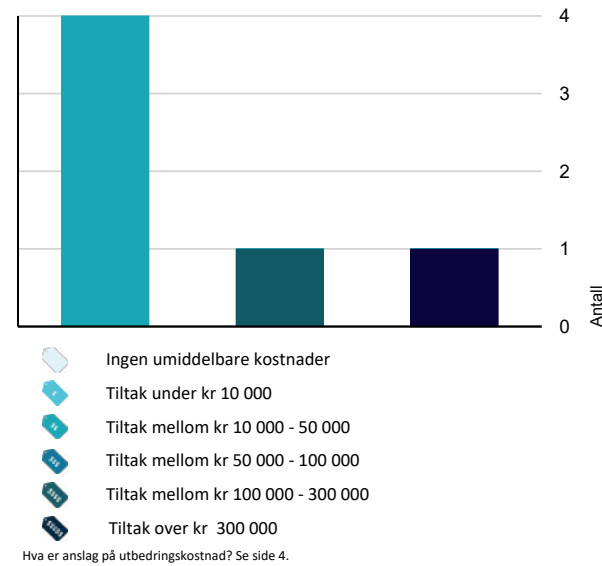
Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK ! Utvendig > Utvendige trapper Gå til side Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
TG 2	Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
TG 2	! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
TG 2	Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000
TG 2	! Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side Det er avvik: Ildsted i spisestue er plassert nærmere enn 300 mm fra brennbart materiale. Det er ikke fremlagt monteringsanvisning for ildstedet på befaringstidspunktet. Det ble observert pussavskalling og riss i pipe i kjeller på befaringstidspunktet. Deler av pipen er innkledd i 2.etasje.
TG 2	Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
TG 2	! Innvendig > Innvendige trapper - 2 Gå til side Det er ikke montert rekkverk. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
TG 2	Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
TG 2	! Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side Det er avvik: Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er lekkasje i vannrør i kjellerrom. Stoppekran er rusten og tilstand er uvisst(ikke funksjonstestet grunnet tilstand).
TG 2	Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
TG 2	! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Se også avsnitt om rom under terreng, da disse punkter må sees i sammenheng.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Yttertaktekkning og undertak er fra boligens byggeår. Det ble observert en brukket mønepanne og manglende isbord på takflate over stue. Selv om det ikke er oppdaget problemer av større betydning utover brukket mønepanne og manglende isbord, tilsier yttertaktekkings alder at taket bør holdes under årlig oppsikt. Gjenværende levetid på taket er vanskelig å fastslå, men akutte tiltak er vurdert å ikke være nødvendige. Mindre reparasjoner/utskiftninger kan fort bli nødvendig for å forlenge levetiden. Derfor bør både tak, men også kaldtloft holdes under regelmessig oppsikt for å kunne oppdage problemer tidlig.

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilering av ytterkledning er mangelfull. Ytterkledning er stedvis oppsprukket. Det er stedvis ufagmessig avslutning av trekledning rundt vinduer.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Undertaket er misfarget.
Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Det ble på befaringstidspunktet observert synlig vann/kondens på papp mot gavlvegg i blindkott mot nord-øst, det ble i tillegg med protimeter fuksøkingsinstrument og hammerelektrode målt forhøyede fuktverdier i treverk i området.

Det er påvist andre avvik:
Det er ingen inspeksjonsmulighet til loft over tilbygde deler.
Deler av takkonstruksjonen(skråtak innvendig) er ikke mulig å inspisere da det er en lukket konstruksjon. Det ble påvist spor etter gnagere i blindkott.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er utvendig stedvis observert mangelfulle og utette detaljer på omramming av vinduer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassedør har slitasje og subber i terskel. Terrassedør har begrenset gjenværende brukstid.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble på befaringstidspunktet observert skjevheter i dekket på treplatting. Årsak er vurdert til å kunne være telehiv/ ufagmessig fundamentering. Konstruksjonen er lukket og fundamenter er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv og overflater har bruksslitasje og et generelt moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

Det ble på befaringstidspunktet observert fuktmerke i bod i 2.etasje. Usikkert om dette stammer fra pågående lekkasje/kondens eller om dette er eldre fuktmerke. Det ble med protimeter fuksøkingsinstrument ikke registrert unormale fuktutslag på befaringstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble påvist muggsopp på overflater av organisk materiale(dører og innredning).

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretasje.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Betonggulv har merkbare planavvik/ujevnheter og slitasje.

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

Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Feil fall på gulv. Laveste punktet er i hjørne bak toaletten. lekkasjevann vil renne til dette område. Fliser med dårlig vedheft mot underlaget (bom). Fliser med dårlig vedheft mot underlaget kan sprekke.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ikke påvist forsvarlig og tilfredsstillende tettedetaljer i rørgjennomføring, og dermed kan lekkasje/skade ikke utelukkes.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sisterne for toalett slipper igjennom vann. Servantskap har skader.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilasjonsspalte i dør/terskel er ikke etablert. Dette fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Avtrekksvifte er ikke rengjort, dette fører til dårligere effekt.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Slange for avtrekk er ikke festet til motor.

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i soverom 2.et. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og synlige føringsveier. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent og skjult.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Det er avvik:

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1963

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra ca 1985-1990. Alder er satt av bygningssakkyndig uten konkrete fakta.

Taket er besikket ved fysisk å være på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttertaktekking og undertak er fra boligens byggeår. Det ble observert en brukket mønepanne og manglende isbord på takflate over stue. Selv om det ikke er oppdaget problemer av større betydning utover brukket mønepanne og manglende isbord, tilsier yttertaktekkingens alder at taket bør holdes under årlig oppsikt. Gjenværende levetid på taket er vanskelig å fastslå, men akutte tiltak er vurdert å ikke være nødvendige. Mindre reparasjoner/utskiftninger kan fort bli nødvendig for å forlenge levetiden. Derfor bør både tak, men også kaldtloft holdes under regelmessig oppsikt for å kunne oppdage problemer tidlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprukket mønepanne og isbord:

Anbefaler at dette skiftes så snart som mulig.

Strakstiltak utover ovennevnte punkter anses ikke og være nødvendig, men på sikt bør vedlikeholdsarbeider/utskifting planlegges. Det anbefales at taket jevning holdes under oppsyn for og se etter negativ utvikling.

Tilstandsrapport



Brukket mønepanne.



Manglende isbord.



Hovedtak med pipebeslag.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av metall.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

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

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

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



pipebeslag med rustmerker.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning hovedsaklig og liggende trekledning på gavler.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Ventilering av ytterkledning er mangelfull. Ytterkledning er stedvis oppsprukket. Det er stedvis ufagmessig avslutning av trekledning rundt vinduer.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

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



Mangelfull lufting bak kledning.



Ufagmessig avslutning av kledning over vindu.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kaldt loft med adkomst via luke i gang 2.etasje. Takkonstruksjon i treverk, ca 10 cm isolasjon i bjelkelag. Ventilert i gavlvegg. Kaldtloftet er begrenset inspisert via luke.

Blindkott med adkomst via luker i knevegger i soverom. Knevegger er etterisolert i 2024. Det har i følge selgers opplysninger vært kondensproblemer i blindkott tidligere.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Undertaket er misfarget. Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Det ble på befaringstidspunktet observert synlig vann/ kondens på papp mot gavlvegg i blindkott mot nord-øst, det ble i tillegg med protimeter fuksøkingsinstrument og hammerelektrode målt forhøyede fuktverdier i treverk i området.

Det er påvist andre avvik: Det er ingen inspeksjonsmulighet til loft over tilbygde deler. Deler av takkonstruksjonen(skråtak innvendig) er ikke mulig å inspisere da det er en lukket konstruksjon. Det ble påvist spor etter gnagere i blindkott.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Videre undersøkelser for å kartlegge årsaken til fuktproblematikk bør påregnes. Tiltak for å utbedre årsaken bør påregnes.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør lages inspeksjonsmulighet til loft på tilbygde deler.

Skjulte skader i lukkede konstruksjoner kan ikke utelukkes.

Videre undersøkelser for å kartlegge omfang av gnagervirksomhet bør utføres.



Misfarget undertak i blindkott og manglende lufting nederst på taket.



Synlig vann/kondens på veggflate i blindkott.



Måling av trefukt i blindkott.



Måling av trefukt i blindkott.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass prod. 1977, 1983, 1988 og 2006.
Malte trevinduer med koblet glass, fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er utvendig stedvis observert mangelfulle og utette detaljer på omramming av vinduer.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

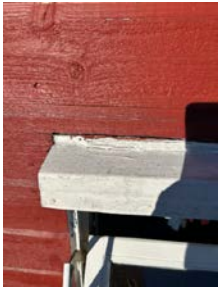
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig at vinduer med lang brukstid og høy slitasjegrad på sikt må byttes. Dette vil redusere varmetapet i boligen og samtidig sikre god funksjonalitet i årene fremmeover.

Tiltak er og observere jevnlig over tid, se etter tegn til negativ utvikling. Tiltak ved behov.

Tilstandsrapport



Usikre tettetdetaljer rundt vindu i 2.etasje.

TG 2 Dører

Entredør i malt formpresset utførelse med glassfelt med 2-lags glass prod. 2009. Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med lav brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 1988.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedør har slitasje og subber i terskel.

Terrassedør har begrenset gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedør bør utbedres evt skiftes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 stk takoverbygd terrasse på 8 m2 og 1 stk takoverbygd platting i trekonstruksjoner 11 m2. Fundamentert på mark og på punktfundamenter. Spaltegulv av tre. Takoverbygg i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble på befaringstidspunktet observert skjevheter i dekket på treplatting. Årsak er vurdert til å kunne være telehiv/ ufagmessig fundamentering. Konstruksjonen er lukket og fundamenter er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppretting/utbedring av skjevheter må utføres for å lukke avviket

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon. Rekkverk av tre på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, vinylbelegg, heltregulv, fliser og betong.

Tilstandsrapport

Vegger: Malt strie, malte plater, panelplater, fliser og betong.
Himling: Himlingsplater, malte slette flater og betong.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv og overflater har bruksslitasje og et generelt moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

Det ble på befaringstidspunktet observert fuktmerke i bod i 2.etasje. Usikkert om dette stammer fra pågående lekkasje/kondens eller om dette er eldre fuktmerke. Det ble med protimeter fuksøkingsinstrument ikke registrert unormale fuktutslag på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater må utbedres/fornyes eller skiftes for å lukke avviket.
Videre undersøkelser for å fastslå årsak til fuktmerke anbefales.



Fuktmerke i bod 2.etasje.



Fuktmerke i bod 2.etasje.



Laminatgulv i 1. etasje med sprekker i sammenføyninger.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom kjeller - 1. etg. er konstruert med plasstøpt betongdekke.
Øvrige gulvkonstruksjoner og etasjeskillere er av trebjelkelag fra respektive byggeår.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 20 mm. Måling over 2 meter 15 mm
soverom 2.et. 30 mm. Måling over 2 meter 20 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 226 cm.
2. et. Laveste-Høyeste 156-215 cm

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe vurdert til å være fra byggeår.
Pipe av lettklinker fra ukjent årstall.
to stk vedfyrte peisovner i 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ildsted i spisestue er plassert nærmere enn 300 mm fra brennbart materiale. Det er ikke fremlagt monteringsanvisning for ildstedet på befaringstidspunktet.
Det ble observert pussavskalling og riss i pipe i kjeller på befaringstidspunktet.
Deler av pipen er innkledd i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ildstedet er på generelt grunnlag plassert for nærme brennbart materiale. Det kan være egenskaper ved ovnen som gjør at avvik fra generell regel kan godtas. Videre undersøkelser vedrørende ovnens monteringsanvisning eller utbedring av avstand til brennbart materiale anbefales.

Innkledd tegsteinspipe. Alle fire sider skal være synlige. Utbedring fjerning av materialer bør påregnes.

Vurdering av pipe og ilsteder utført av brannteknisk kompetent personell anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



For liten avstand til brennbart materiale.



Pussavskalling på teglsteinspipe i kjeller.



Innkledd pipe i 2. etasje.

 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller har gulv av av betong og vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble påvist mugsopp på overflater av organisk materiale(dører og innredning).

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretasje.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Betonggulv har merkbare planavvik/ujevnheter og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Punktet må sees i sammenheng med dreneringens alder. for videre informasjon, se punkt om drenering.

Tilstandsrapport



Synlige fuktmerker i kjeller.



Synlige fuktmerker i kjeller.



Synlig saltutslag i kjeller.

 Krypkjeller

Tilbygde deler har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

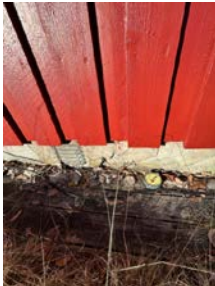
Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Etablering av adkomst for inspeksjon bør påregnes.



Ventiler i grunnmur som indikerer krypekjeller under boligen.

 Innvendige trapper - 2

Rett tretrapp mellom kjeller og 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

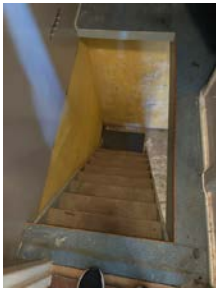
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trapp bør omkonstrueres/skiftes for å sikre trygg adkomst til kjeller.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp til kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

90 graders malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

TG 2 Innvendige dører

Malte slette dører og malte trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malte tak-essplater. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret. Dusjhjørne med dører og vegger av plast og metall. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er gulvmontert. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av kobber mens avløpsrørene er laget av plast.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Feil fall på gulv. Laveste punktet er i hjørne bak toalettet. lekkasjevann vil renne til dette område. Fliser med dårlig vedheft mot underlaget (bom). Fliser med dårlig vedheft mot underlaget kan sprekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet må bygges om for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ikke påvist forsvarlig og tilfredsstillende tettedetaljer i rørgjennomføring, og dermed kan lekkasje/skade ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Som skadebegrensende tiltak kan utettheter i forbindelse med rørgjennomføringer tettes med silikon etc. Det påpekes at dette kun er et midlertidig tiltak for å begrense skadeomfanget hvis en plutselig lekkasje skulle oppstå. Det må planlegges full renovering av våtrommet da restlevetiden anses og være marginal.



Hovedsluk på bad.



Hjelpesluk i dusjsone.



Rørgjennomføring.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sistene for toalett slipper igjennom vann.
Servantskap har skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Toalettsistene må repareres og servantskap må trolig skiftes for å lukke avviket.



Fuktskadet innredning.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsspalte i dør/terskel er ikke etablert. Dette fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket.
Avtreksvifte er ikke rengjort, dette fører til dårligere effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere ventilasjonsspalte i underkant dør.
Avtreksvifte må rengjøres.



Avtreksvifte på bad.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Det er avdekket plast i konstruksjonen. Plast i konstruksjon mot bad er ikke anbefalt i dag.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra entrè mot dusjsone, 24% ved 12 grader.
Vektprosent målt i treverk på befarringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Måling av RF i lukket veggkonstruksjon.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap og ett benkehjørneskap med karusellfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin i benk og en nedfelt keramisk platetopp. Ventilatoren er plassert i et overskap.
Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast.
Det er litt svelling på veggplate bak vask. dette til informasjon.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slange for avtrekk er ikke festet til motor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slange for avtrekk må festes til motor for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Løs slange på ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er lekkasje i vannrør i kjellerrom.
Stoppekran er rusten og tilstand er uviss(ikke funksjonstestet grunnet tilstand).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

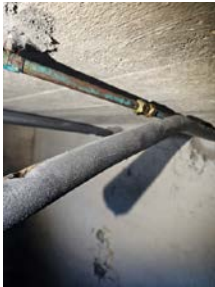
Lekkasje må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Andre tiltak:
Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Kostnadsestimat gjelder videre undersøkelser av fagperson, reparasjon av lekkasjepunkt i kjeller og utbedring av hovedstoppekran.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

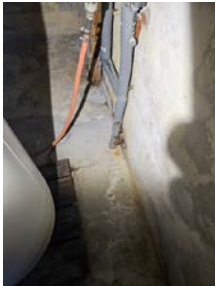
Tilstandsrapport



Lekkasje på vannrør i kjeller.



Fuktmerker på gulv under lekkasjepunkt i kjeller.



Hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra ca. 1985 iht. eier.
Del av avløpsrør i betonggulv kjeller er fra byggeåret (antas av støpejern).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Andre tiltak:
Del av avløpsrør som er fra byggeåret bør skiftes ut i nær fremtid.

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk fra ventilator kjøkken.
Avtrekk fra vifte bad.
Forøvrig tilluft/naturlig ventilasjon med veggventiler/vindusspalter i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe i stue med produksjonsår 2013.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2006 iht. eier.
Varmtvannstanken er plassert i kjellerrom med sluk.
Berederen er tilkoblet med stikkontakt og ikke direktekoblet. Dette er ikke en anbefalt løsning. Det er ikke krav om utbedring til dagens standard, men utbedring anbefales grunnet risiko.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i soverom 2.et. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og synlige føringsveier. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent og skjult.

- 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.
Vet ikke.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Vet ikke.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Samsvarserklæring på deler av arbeider etter år 2000 opplyses av eier å finnes, men denne er ikke verifisert av boliginspektøren.

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

- Nei**

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat fra

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas å være drenering med drencrør rundt grunnmur. Synlig grunnmursplast på deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Se også avsnitt om rom under terreng, da disse punkter må sees i sammenheng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong i tilbygd del.
Grunnmur/ringmur vurdert til å kunne være av lettklinkerblokker i tilbygd del.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Lokal utbedering må utføres for å lukke avviket.



Sprekkog pussavskalling på grunnmur til venstre for inngangsparti.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat og svakt skrånende ned mot øst.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast (fra ca. 1985 iht. eier) og utvendig vannledning er av jernrør (vurdert til å være fra byggeåret).
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

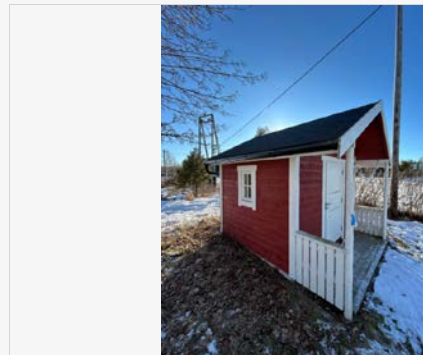
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Bygninger på eiendommen

Lekestue/hagebod.



Anvendelse

Lekestue lagringsplass.

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeår er opplyst av selger.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det ble observert manglende vindskier på befaringsstidspunktet, dette kan nedsette levetiden på taket. Vindskier bør monteres. Øvrig vedlikehold kan iverksettes ved behov.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Lekestue med gulvflate på ca 6 m2(ALH).

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er teknet med takshingel.

Gangdør i trekonstruksjon.

Innvendig innredet med heltregulv, panelplater og himlingspanel

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

Uthus.



Anvendelse

Lagringsplass.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygningen har enkel standard.
Bygningen har god funksjonalitet til bruksformålet.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Frittstående uthus på ca 13 m2. Tilliggende vedbod er ikke oppmålt.
Bygningen er fundamentert med punktfundamentering/blokker av betong på mark. Ukjent grunnforhold.
Vegger er oppført med reisverk av tre.
Vegger er utvendig kledd med trekledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med takshingel.
Gangdør i trekonstruksjon.

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

Dobbeltgarasje.



Anvendelse

Lagring.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Dobbeltgarasje på 34 m2. Bygget er gammelt og har slitasje og vedlikeholdsbehov.
Det er sprekker flere steder i vegger/murkonstruksjonen og utbedringer bør påregnes.
Det er sprekker i betonggulvet.
Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Frittstående garasje.

Bygningen er oppført med murte lettklinkerblokker.
Betonggulv.
Vegger utvendig har malt murpuss.
Fremskyvet saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med takshingel.

- 1 vippeport i trekonstruksjon.
- 1 slagport i trekonstruksjon.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

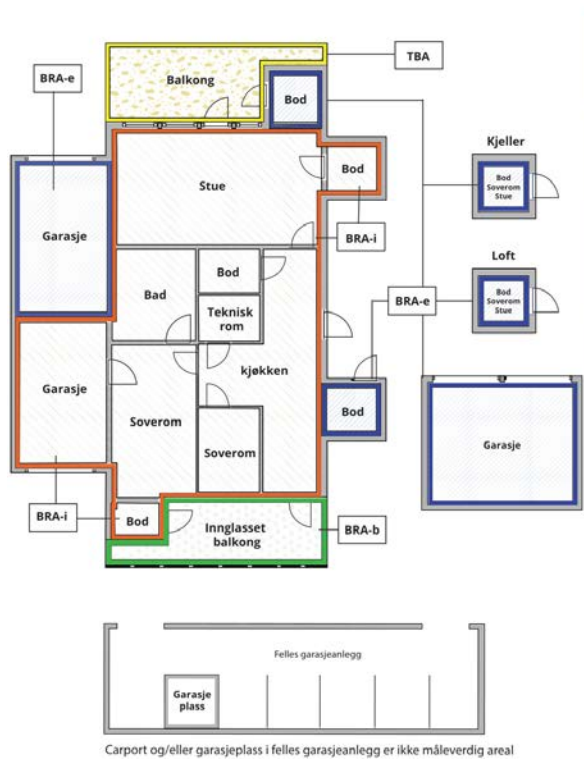
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	36			36		3	39
1. Etasje	116			116	19		116
Kjeller						60	60
SUM	152				19	63	215
SUM BRA	152						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Gang, Bad, Bod, Kjøkken, Soverom, Spisestue, Stue		
1. Etasje	Gang, Soverom, Bod, Soverom 2		
Kjeller	Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Kommentar

2.etasje har et totalt gulvareal(GUA) på 39 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 36 m2 av arealet måleverdig som bruksareal(BRA-i). De delene av arealet som har lav himlingshøyde(ALH) utgjør 3 m2.

Kjelleren er oppmålt til 60 m2 ALH, men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Til informasjon: Rom for varig opphold i stue 1.etasje avviker i forhold til dagen forskriftskrav for dagslys.

Lekestue/hagebod.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						6	6

SUM			
SUM BRA		6	6

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Allrom	

Kommentar

Lekestue er oppmålt til 6 m2(ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Uthus.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Uthus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Dobbeltgarasje.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	145	7
Lekestue/hagebod.	0	0
Uthus.	0	13
Dobbeltgarasje.	0	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Tim Roar Fauske	Takstingeniør
	Jansen Invest Og Drift AS	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	931		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Linåkerveien 55B							
Hjemmelshaver							
Jansen Invest Og Drift AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Aursmoen i Aurskog-Høland Kommune. Akershus fylke.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med busker, diverse, beplantning, plenområder og gruslagt oppkjørsel. Biloppstillingspasse foran boligen.
Tinglyste/andre forhold
Tinglyst.

Siste hjemmelsovergang

År
2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Selger er profesjonell part.

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring. Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen. Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

Nabolagsprofil

Linåkerveien 55B - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Aurskog sykehjem Linje 470, 470E	10 min 0.8 km
Blaker stasjon Linje R14	16 min 14.1 km
Oslo Gardermoen	49 min

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	19 min 1.4 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	11 min 10.5 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	13 min 11.7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Extra Aurskog	15 min
-----------------------------	--------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

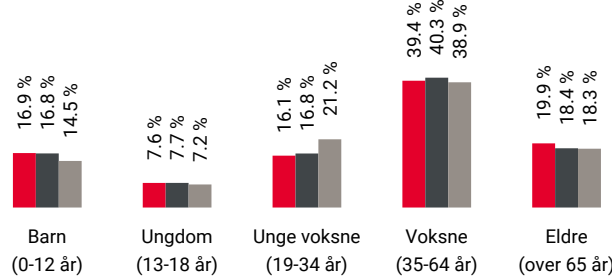
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Aursmoen barnehage (1-5 år) 66 barn	10 min 0.7 km
Epletunet barnehage (1-5 år) 53 barn	17 min 1.3 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	22 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Aurskog	14 min
Rema 1000 Aurskog	14 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 93/100



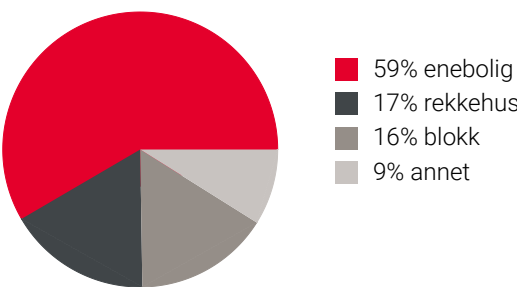
Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

Aursmoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	13 min 0.9 km
Aurskoghallen - Aursmoen idrettshall Aktivitetshall	18 min 1.3 km
Aura Trening og Helse	6 min
MOVA Bjørkelangen	11 min

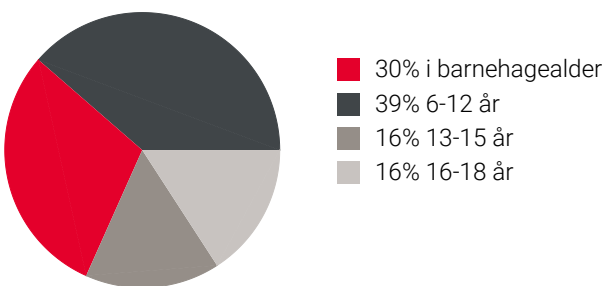
Boligmasse



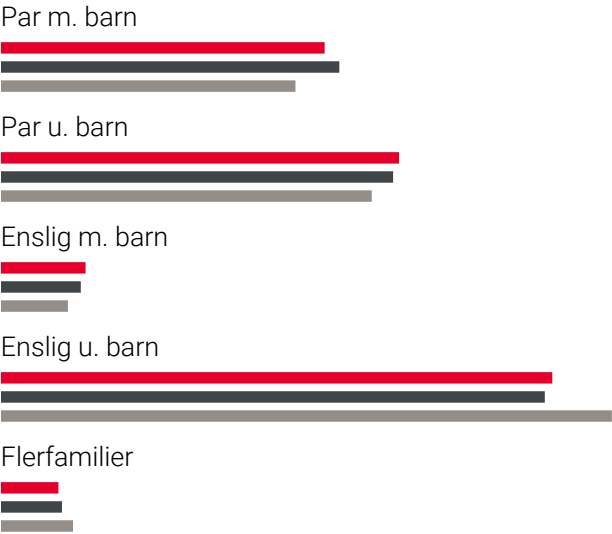
Varer/Tjenester

Aurskog Senter	14 min
Aurskog apotek	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



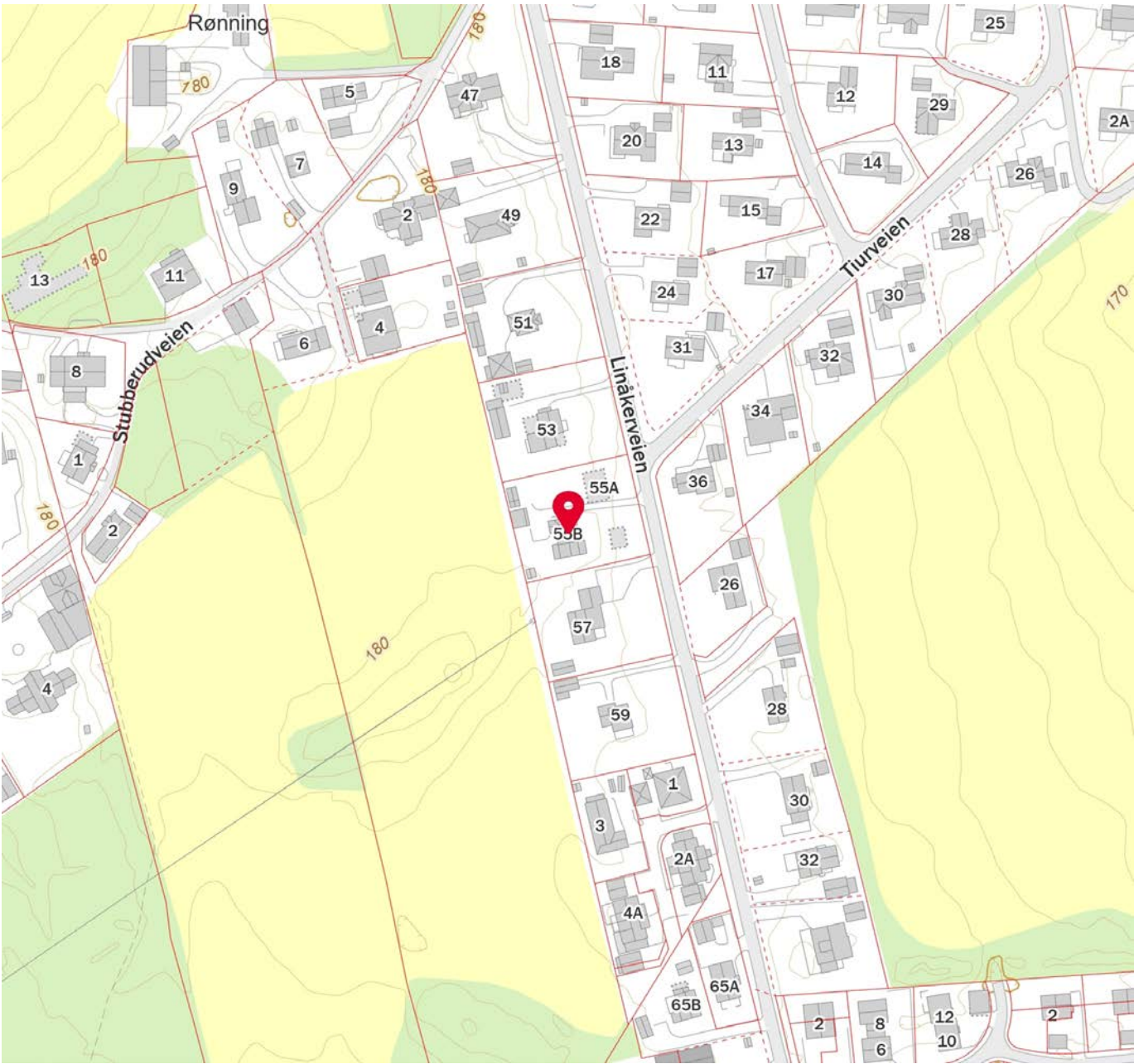
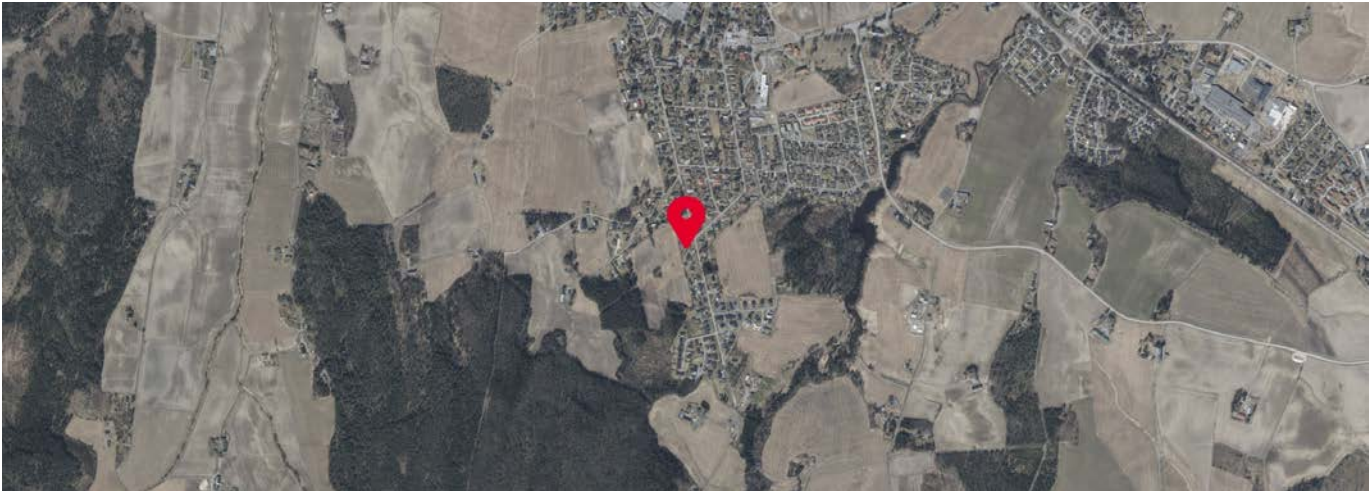
Familiesammensetning



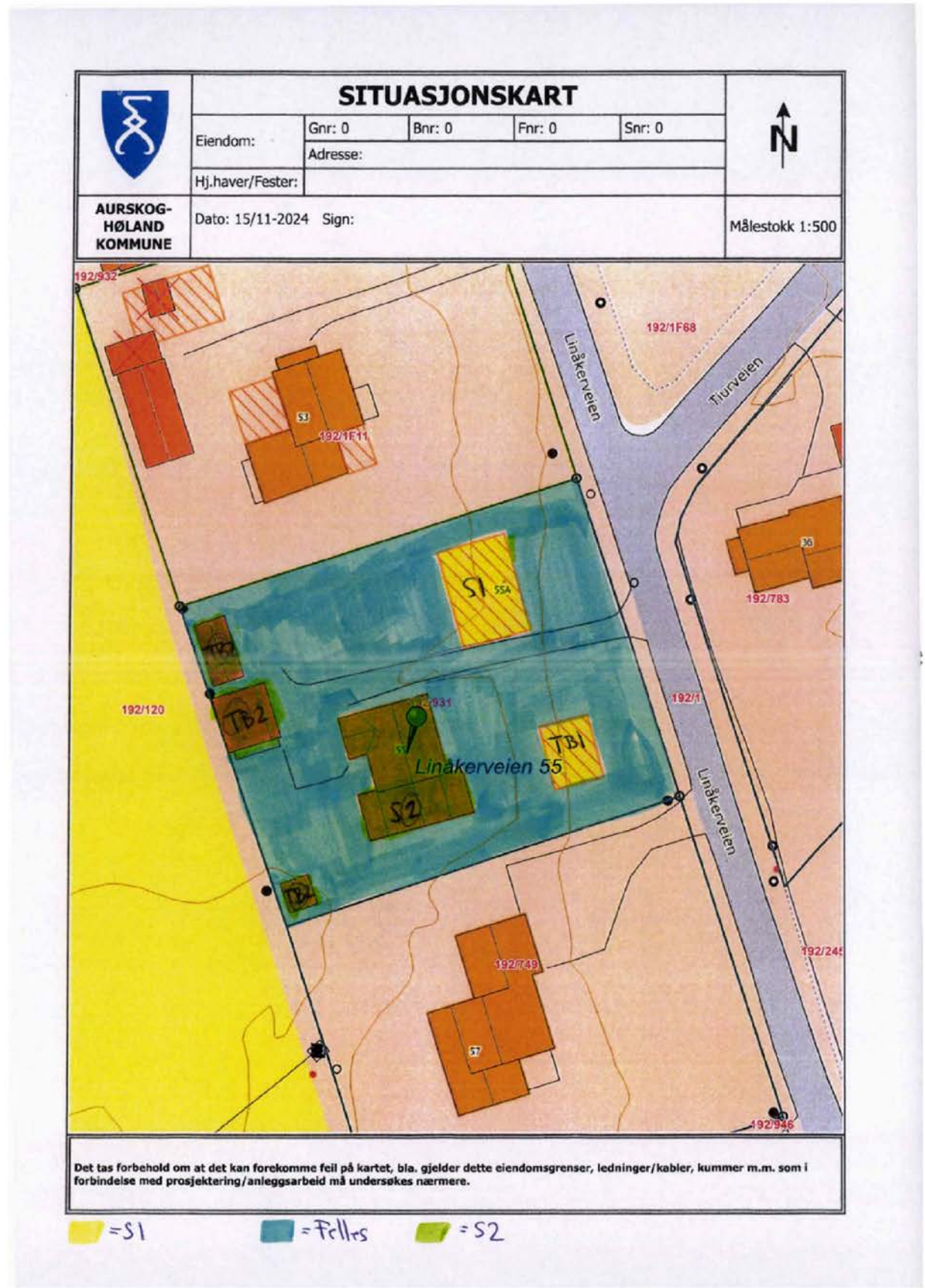
0%	43%
Aursmoen	
Aursmoen	
Norge	

Sivilstand

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



Prosjekt: REV. SINKITT-LUX + Moderne	Tilråkthaver: JANSEN INVEST OG DRIFT AS	Arkitekt: HEIM BOLIGSYSTEM	Prosjekt nr: 24066	TEK17 01.07.2017	
Tegningstype: SITUASJONSPLAN	Byggeri: AURSKOG-HØLAND, Linakerveien 55	Forhånden: AURSKOG BYGG AS	Tegn. nr: A10-01	Dato: 06.09.2024	
Fase: SØKNADSTEGNING	Gr: 192 Gr: 931	Leverandør: E.A. SMITH AS AVD. BYGGERI AURSKOG	Målestokk: 1:500 A3	Tegnet av: EN	





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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



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**

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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





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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Linåkerveien 55 B
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre