

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Niklas Antonsen

Mobil 466 56 728
E-post niklas.antonsen@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 950 000,-
Omkostn.: Kr 125 140,-
Total ink omk.: Kr 5 075 140,-
Selger: Tom Ødegård
Marianne Malnes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1938
BRA-i/BRA Total 402/457 kvm
Tomtstr.: 2063.3 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 13
Gnr./bnr. Gnr. 187, bnr. 33
Gnr. 187, bnr. 39
Oppdragsnr.: 1105260010

Eiendom med stort potensiale og gode utleiemuligheter. Enebolig med sokkelleilighet, hel tomannsbolig og dobbelgarasje.

Stor og innholdsrik eiendom bestående av enebolig på ca. 257m² med sokkelleilighet på ca. 75m², hel tomannsbolig på ca. 70m² og dobbelgarasje på ca. 50m². Gode parkeringsmuligheter på eiendommen.

Etablert område med gangavstand til Aurskog stasjon og kort vei til Aursmoen sentrum.

Eneboligen går over tre etasjer med flere stuer, kjøkken, bad/wc/ vaskerom, tre soverom og underetasje med egen inngang. Sokkelleiligheten inneholder entré/gang, bad/wc/vaskerom, soverom og åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til terrasse. Tomannsboligen består av to enheter med entré/gang, bad/wc/ vaskerom og åpen stue- og kjøkkenløsning samt soverom og sovealkove.

Oppgraderte sikringsskap og egne strømmålere til hver enhet (4 stk).

Stort potensial og gode utleiemuligheter. Modernisering må påregnes.



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen50
Tilstandsrapport75
Egenerklæring 126
Energiattest 133
Nabolagsprofil 144
Forbrukerinformasjon 152
Budskjema 153



Eiendom med enormt potensiale
bestående av enebolig o/3 etasjer +
separat utleiedel, hel tomannsbolig og



Eiendom med enormt potensiale og gode utleiemuligheter.



Flere terrasser/balkonger og stor tomt
på ca. 2.063m².



Sokkelleilighet fra 2007 med
ferdigattest fra 2015.



Fasade bakside av tomannsbolig. Hver leilighet har terrassedør ut til hage.



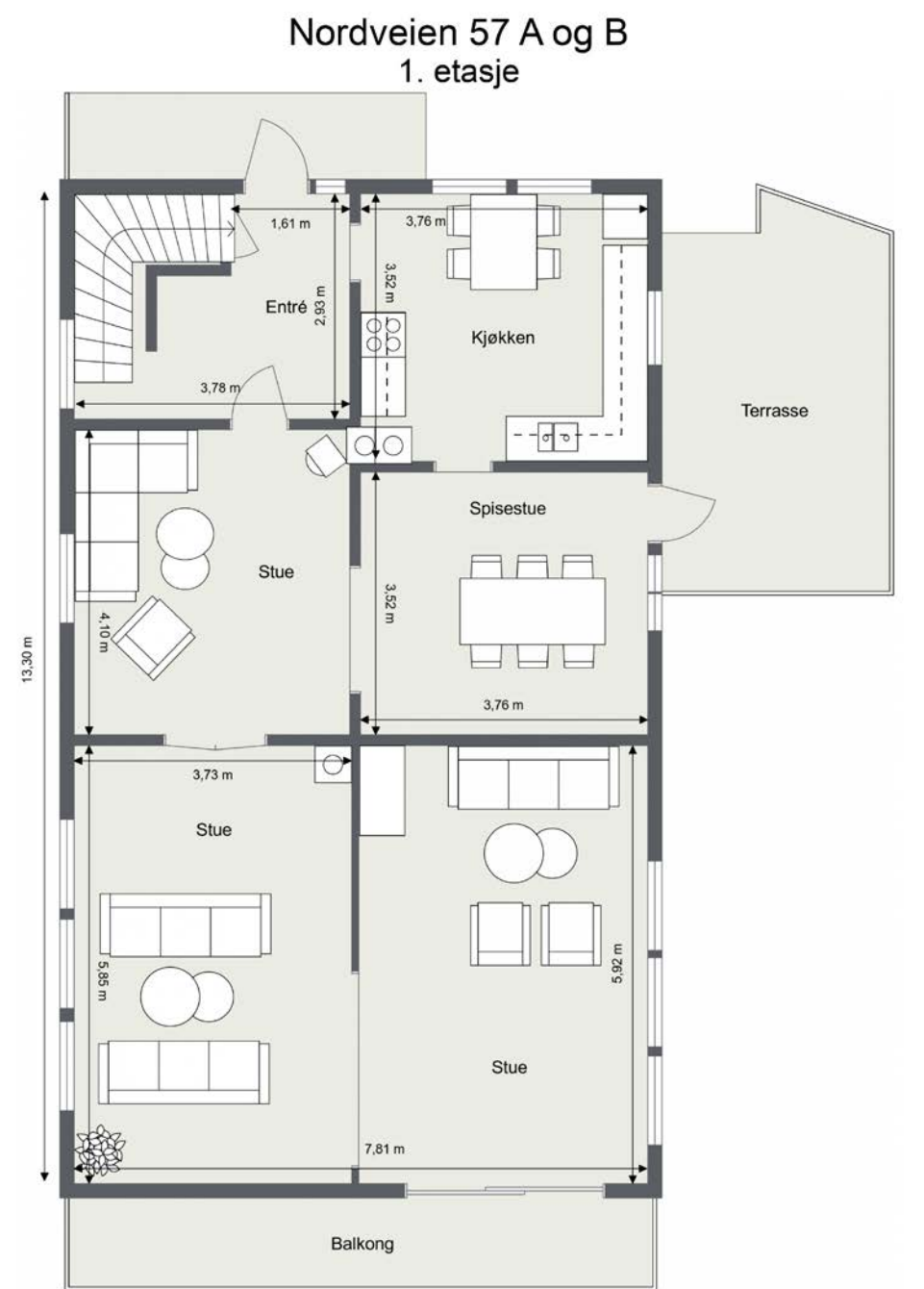
Hel tomannsbolig med to leiligheter.



Dobbelgarasje. på ca. 50 kvm. To
porter, dør og vinduer for lysinnslipp.

Plantegning, enebolig hoveddel

1. etasje

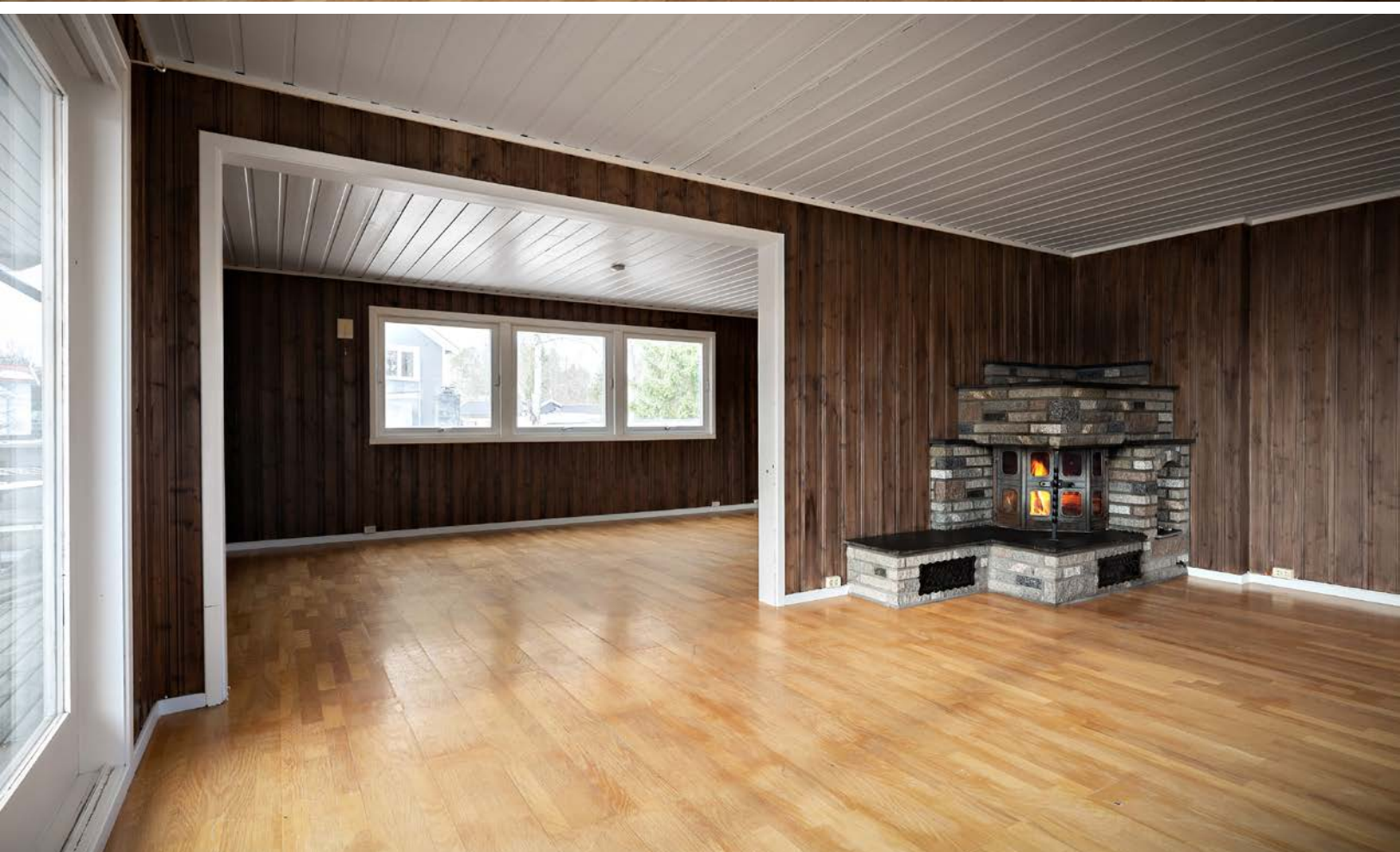
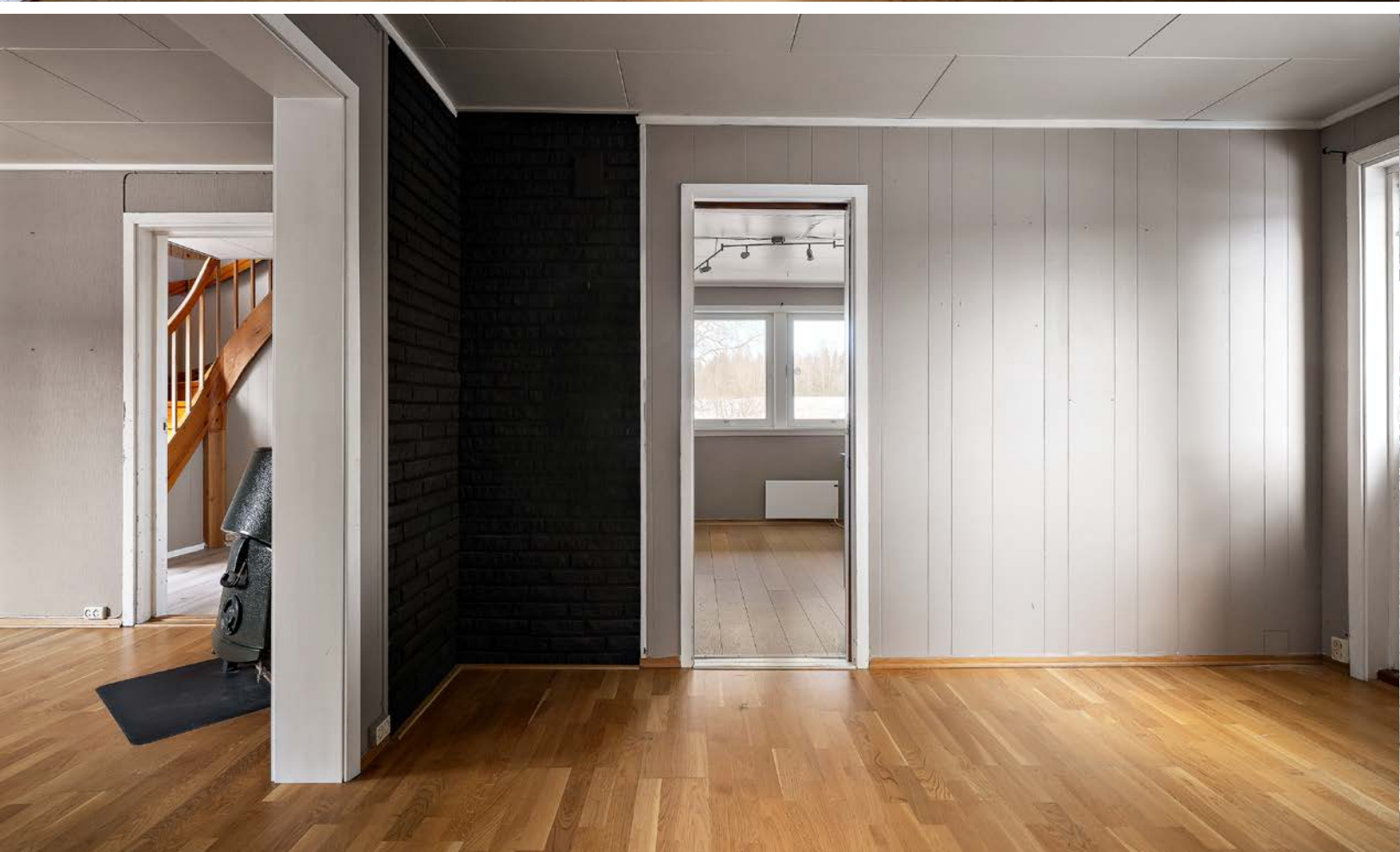


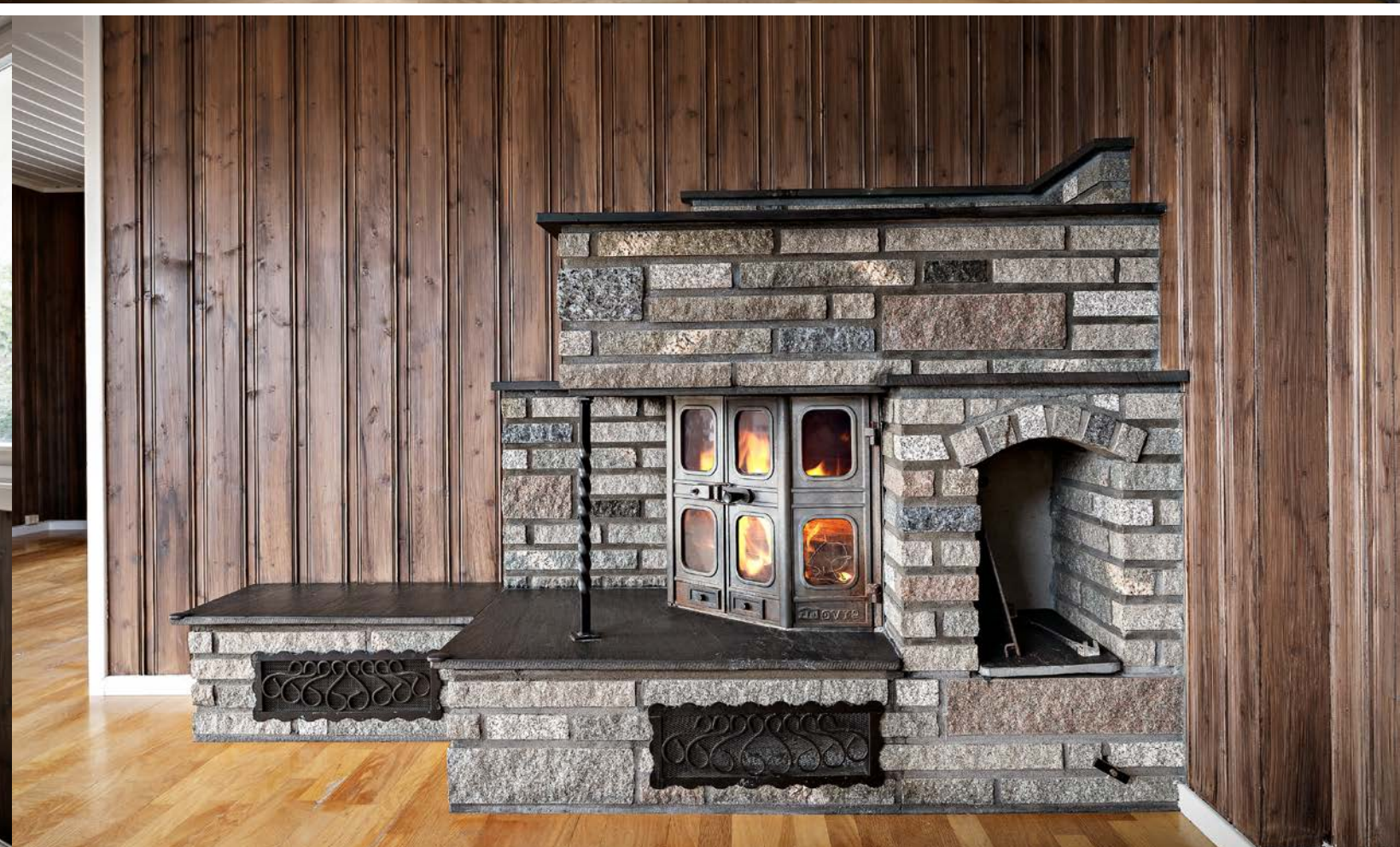
Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige.
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

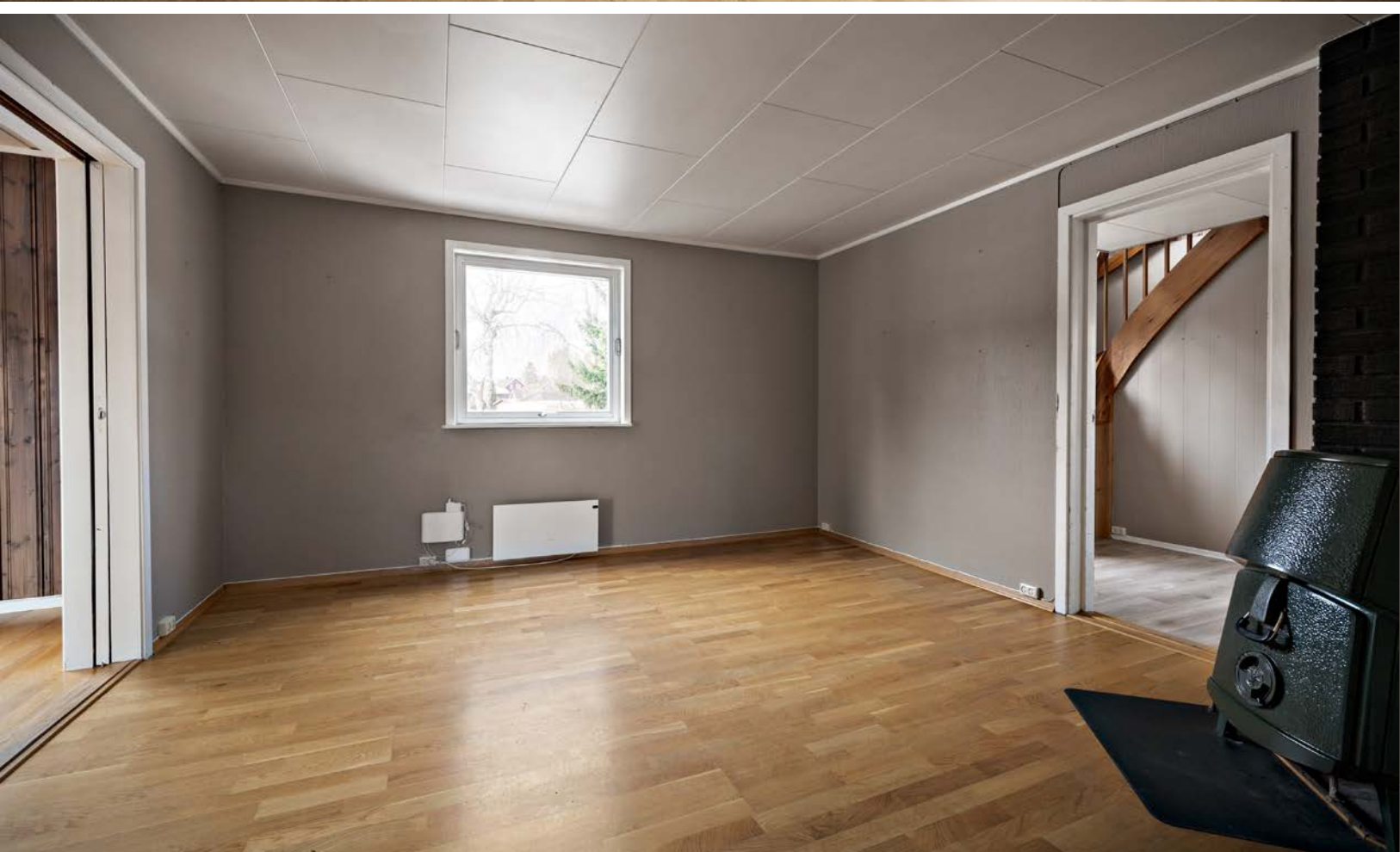
takstpartner.no
All av taksterting i Oslo og Akershus

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









Plantegning, enebolig hoveddel

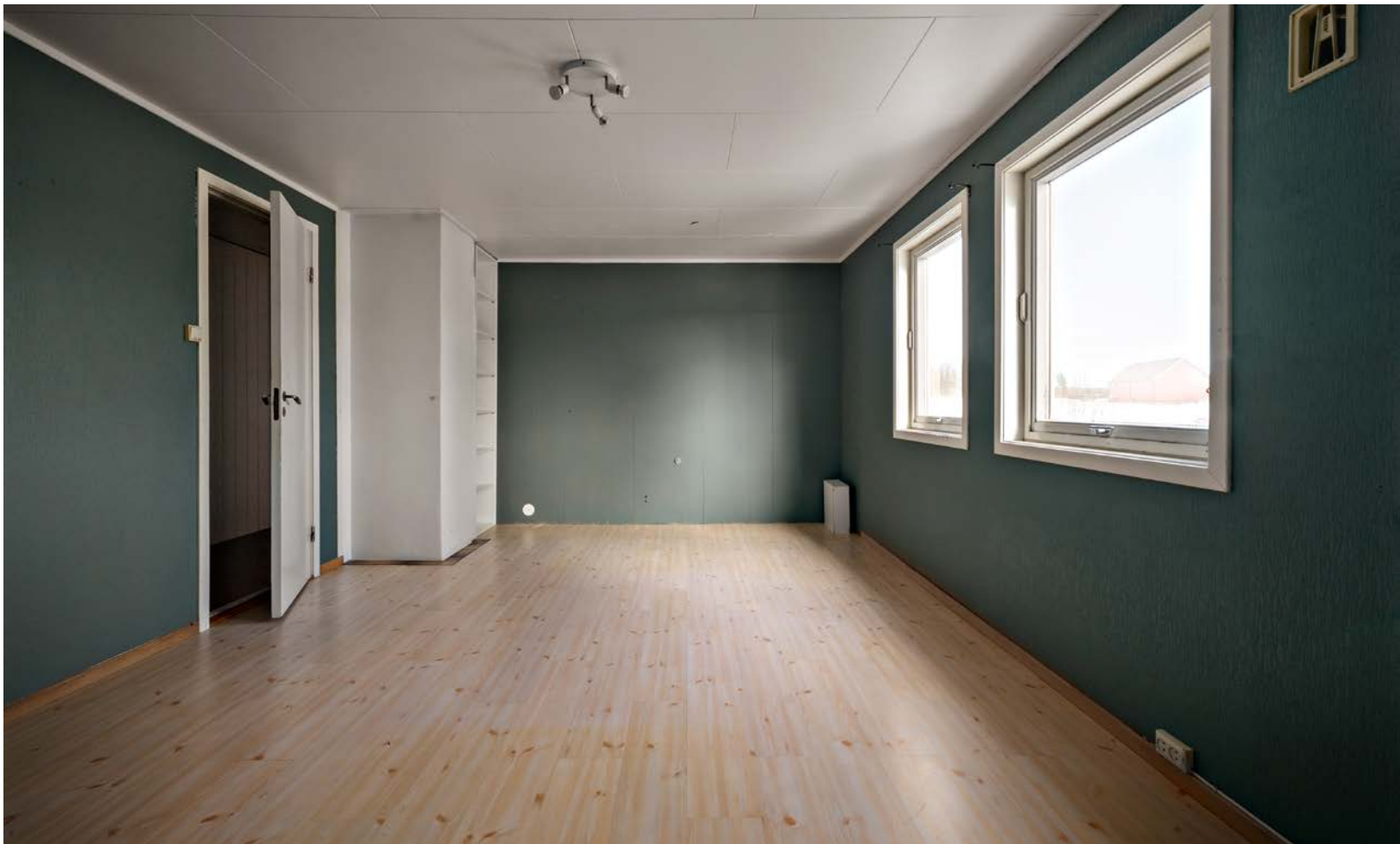
2. etasje

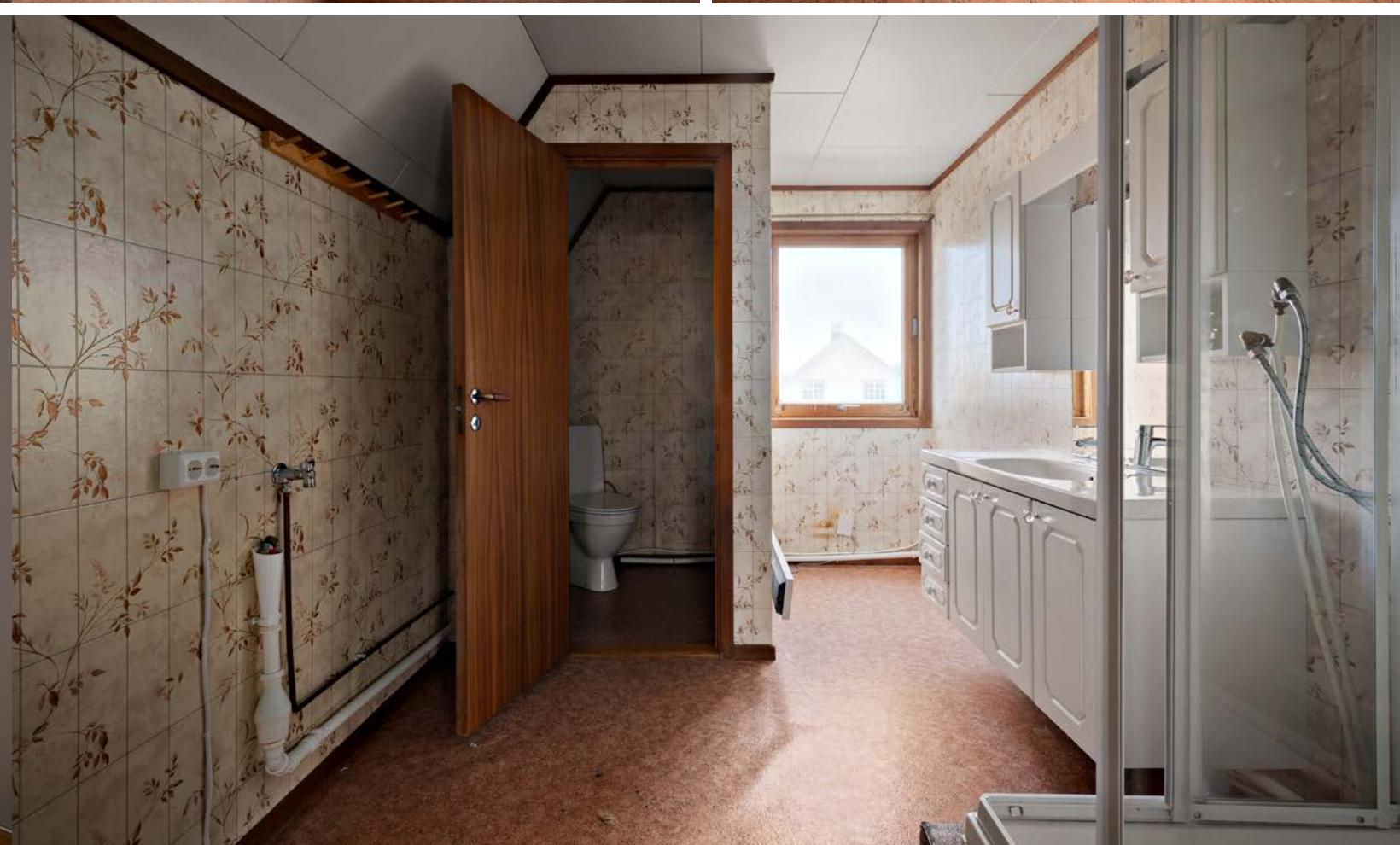


Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Allt av taksterting i Oslo og Akershus

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





Plantegning sokkelleilighet og u. etasje enebolig

U. etasje

Nordveien 57 A og B

U. etasje/1. etasje

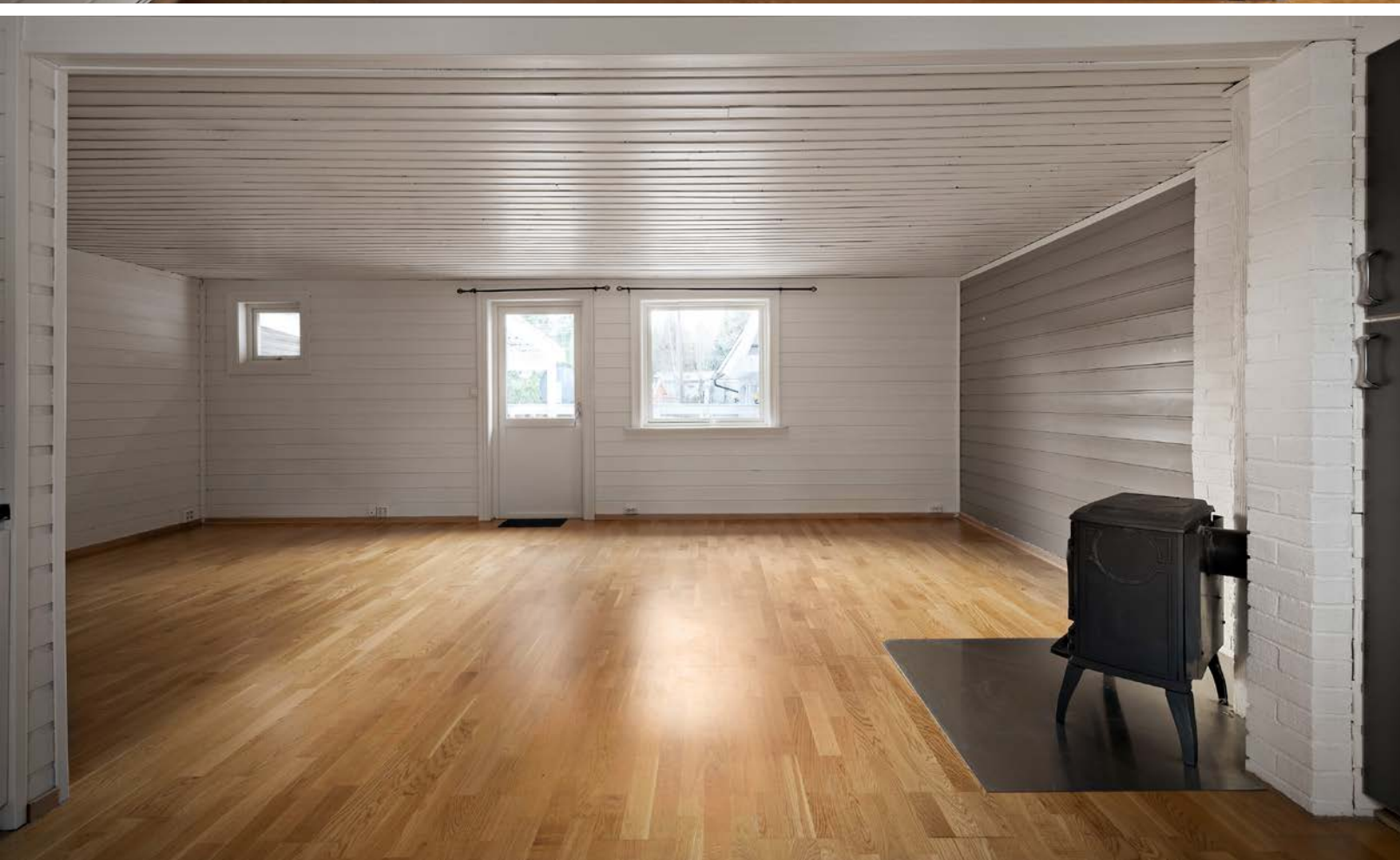


Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
AR av taksterting i Oslo og Akershus

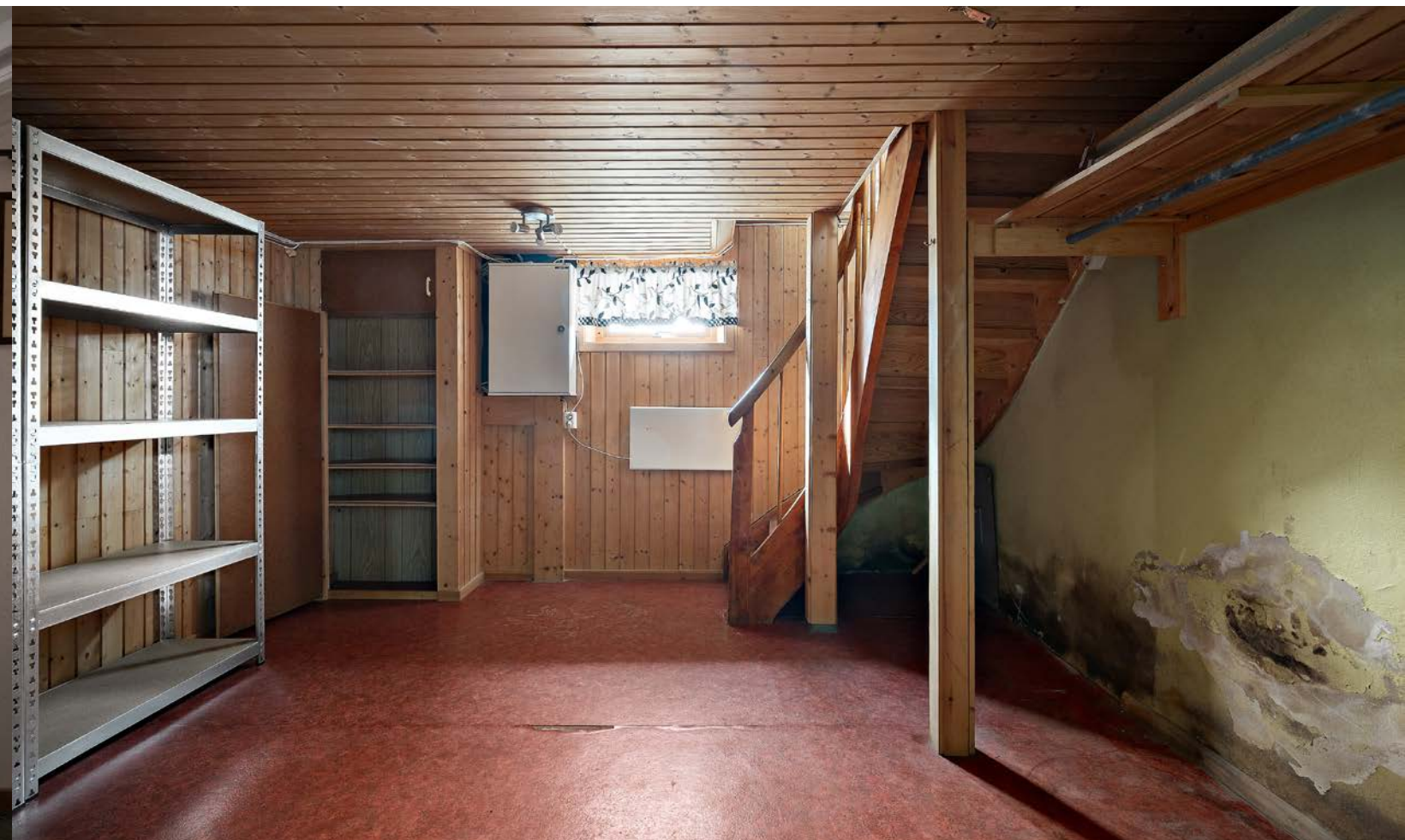
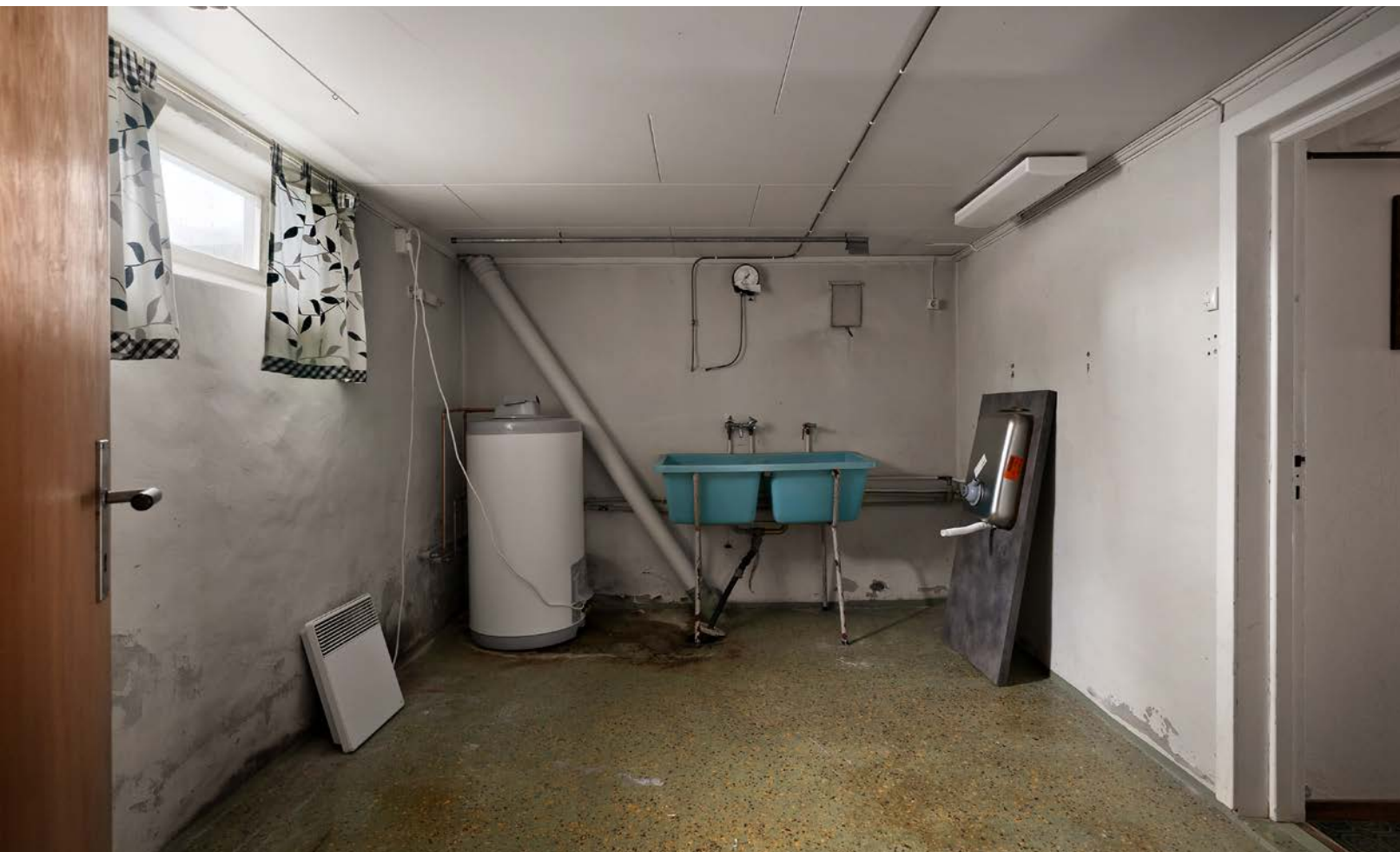
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











Plantegning tomannsbolig

1. etasje

Nordveien 59 A og B



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

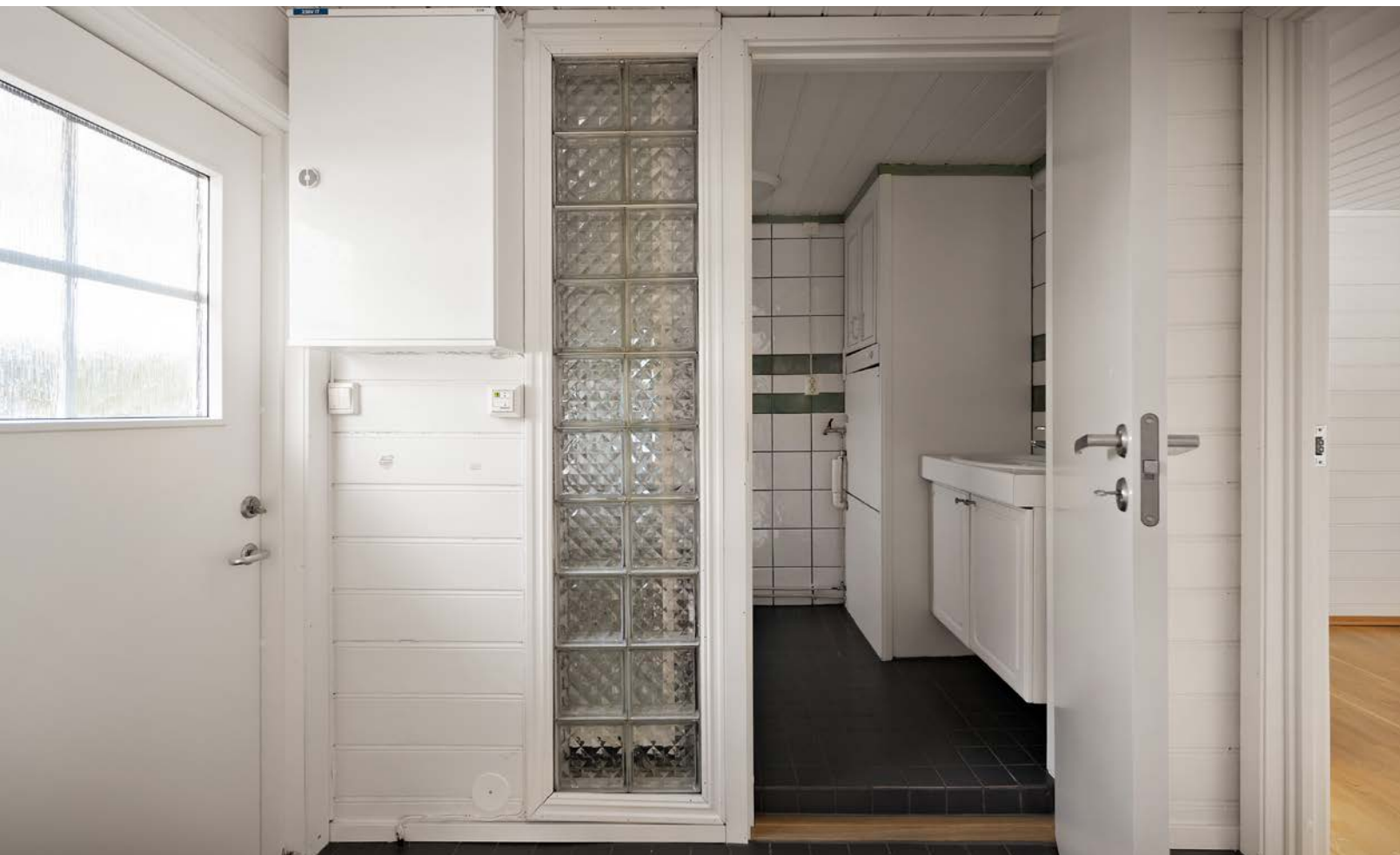


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Tomannsbolig (del 1). God plass til
spisebord, sofa, TV-benk mm.







Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 402 kvm

BRA - e: 55 kvm

BRA totalt: 457 kvm

TBA: 47 kvm

Enebolig med sokkelleilighet

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 91 kvm Entré, kjøkken, stue, bod, gang, bad/

wc, vaskerom, bod/innredet rom, trapperom1. etasje

BRA-i: 178 kvm Entré/gang, trapperom, kjøkken,

spisestue, stue 1, stue 2, stue 3, entré/gang, bad/

wc/vaskerom, soverom, kjøkken, stue

BRA-e: 5 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 63 kvm Trapperom, bad, toalettrom, soverom

1, soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 kvm Entré/gang, bad/wc/vaskerom,

soverom, kjøkken, stue, entré/gang, bad/wc/

vaskerom, sovealkove, kjøkken, stue

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 50 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rombenevnelsen ovenfor er basert på dagens bruk,

og gjenspeiler ikke godkjente tegninger. Se punkt

om ferdigattest/brukstillatelse for nærmere

beskrivelse av lovligheter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2063.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av gnr. 187 med bnr. 33 og gnr.

187 med bruksnummer 39. Eiendommen selges

samlet under ett.

Eiendommens adresser er:

Nordveien 57A, 1930 Aurskog

Nordveien 57B, 1930 Aurskog

Nordveien 59A, 1930 Aurskog

Nordveien 59B, 1930 Aurskog

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på

Bokstad i Aurskog-Høland kommune. Nærområdet

byr på vakker natur og rikelig med tur- og

rekreasjonsmuligheter, med et godt nettverk av

merkede turstier, flott sykkelterreng og preparerte

skiløyper vinterstid. Aursmoen barne- og

ungdomsskole har idrettshall, to baneanlegg,

skøytebane og start på lysløype mellom byggene. I

tillegg finnes Aursmoen samfunnshus og

fritidsklubb, som bidrar til et aktivt og inkluderende

nærmiljø.

Aurskog/Finstadbru Sportsklubb er et

allianseidrettslag med et bredt aktivitetstilbud, blant

annet innen fotball, håndball, ski og svømming. For

den golfinteresserte finnes Aurskog golfanlegg med

flere baner, driving range og treningsområder. Om

sommeren er området et eldorado for

golfentusiaster, mens det vinterstid forvandles til et

attraktivt turområde. Når snøen legger seg, kjøres

det opp skiløyper med fine traseer som passer både

for rolige turer og mer aktive skiturer. Området byr

også på skytebaner, aktive jakt- og fiskeforeninger

samt et godt motorsportmiljø ved Eksismoa

motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum.

Fjøset restaurant er et populært samlingspunkt kjent

for god mat og hyggelig atmosfære. Restauranten

holder til i landlige omgivelser og er et naturlig

møtested for både fastboende og tilreisende - enten

det er til hverdagslunsj, selskaper eller en hyggelig

middag med venner og familie.

Det er kort vei til Aursmoen barne- og

ungdomsskole, og i nærområdet ligger Aursmoen

barnehage. Nærmeste videregående skoler er

Bjørkelangen videregående skole og Kjelle

videregående skole.

Kollektivtilbudet i området består av buss, og

nærmeste holdeplass (Aurskog stasjon) ligger få

minutters gange unna, ca. 300 meter. Nærmeste

togstasjon er på Blaker. Dit tar det ca. 15 minutter

med bil. Knutepunktet Lillestrøm stasjon er innen

rekkevidde med tog- og bussforbindelser i flere

retninger.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt og effektivt på

Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Aurskog Senter

tilbyr i tillegg et utvalg butikker, café, bank, apotek

og frisør. I senterets andre etasje finner du et

helsesenter med lege, tannlege, fysioterapeut,

massør og fotterapeut - alt lett tilgjengelig til fots.

Strømmen og Lillestrøm ligger også innen

rekkevidde med buss eller bil, og byr på større

kjøpesentre og et bredt utvalg av bymessige

fasiliteter.

Med bil tar det ca. 10 minutter til Bjørkelangen, 20

minutter til Fetsund, 25 minutter til Lillestrøm, 30

minutter til Strømmen og ca. 45 minutter til Oslo

lufthavn.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved

fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde for det meste bestående av

eneboliger, flermannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen på hoveddelen er av stål/

aluminiumsplater og er fra 2007.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket

ved befaringen.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og

skorstein) kun er observert fra bakkenivå og var

snødekket ved befaringen, er vurderingen begrenset

av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking - 2: Taktekkingen på tilbygd leilighet i 1. etasje er av asfaltpapp og er fra 2017 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og var snødekket er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av metall og av plast.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har dels liggende og dels stående trebordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Hoveddelen har takkonstruksjonen av sperrekonstruksjon/fremskyvet saltak av tre. Undertak av trebord. Det er loft over tilbygd del med adkomst via dør fra soverommet.

Det er loft over opprinnelig del med adkomst via enkel loftsluke.

Takkonstruksjon/Loft - 2: Tilbygd leilighet i 1. etasje har takkonstruksjon med sperrekonstruksjon/takstoler. (pulttak med fremskyvet saltak). Kryploft uten tilgang.

Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags glass med produksjonsår 1977/1978 hovedsaklig. Vaskerommet har trevindu med koblet glass av eldre dato. Tilbygd leilighet har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2007.

Dører: Hoveddel: Entredører i edeltre utførelse med sideglassfelt og glassfelt. Verandadør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1980. Balkongdør er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1978.

Tilbygd leilighet i 1. etasje: Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Terrassedør i hvitmalt utførelse med glassfelt med 2-lags glass prod. 2006.

Veranda hoveddel: Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 86cm. Pulttak i trekonstruksjon tekket med taksteinsformede metall takplater.

Terrasse og bod - tilbygd leilighet i 1. etasje: Tilbygd leilighet i 1. etasje har terrasse i trekonstruksjon på

punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Del av terrasse er takoverbygd med pulttak i trekonstruksjon som er tekket med profilerte takplater av metall.

Bod i enkel trekonstruksjon med pulttak tekket med asfaltpapp.

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

Innvendig:

Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje i tilbygd leilighet: Tilbygd leilighet i 1. etasje: Gulv er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i entre/gang, stue og kjøkken.

Etasjeskille/gulv i 1. og 2. etasje: Hoveddel: Etasjeskillere er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i 2 stuer og 2 soverom.

Pipe og ildsted: Hoveddelen har mursteinspipe og elementpipe. Tilkoblet vedovn i stue 1 og murt peis i stue 2. Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Pipe og ildsted - 2: Tilbygd leilighet har elementpipe tilkoblet peisovn. Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Rom Under Terreng: Kjeller/u. etasje i opprinnelig del har gulv av betong med gulvbelegg og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Hoveddel har dreneringen fra 1980 iht. eier.

Tilbygd leilighet i 1. etasje har drenering fra 2007.

Det er ukjent utførelse på dreneringen.

Grunnmur og fundamenter: Hoveddelen har grunnmur av betong og murte lettklinkerblokker.

Tilbygd leilighet i 1. etasje har betongdekke/-plate på mark (grunnmuren er her skjult av grunnmursplast og ikke mulig å besiktige).

Terrengforhold: Tomten er skrånende ned mot syd hovedsaklig.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Alder er ukjent, men de vurderes til å være over 25 år. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Oljetank: Det har tidligere vært oljefyring i boligen. Det kan være nedgravd oljetank på eiendommen i dag, men eier kjenner ikke til dette.

TOMANNSBOLIG
Utvendig:
Taktekking: Taktekkingen er av stål/ aluminiumsplater og er fra 2007 iht. eier/tidligere salgsopplysninger. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er snøfangere på inngangssiden.
Veggkonstruksjon: Deler av veggene har bindingsverkskonstruksjon/reisverk fra byggeår. Fasade/kledning har dels stående og dels liggende trebordkledning.
Veggkonstruksjon - 2: Deler av veggene har murkonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har pussede murfasader.
Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre. Undertak av trebord. Murvegg av murte lettklinkerblokker mellom boenhetene. Det er loftsluke i leiligheten mot vest. Det er ingen tilgang til loftet mot øst.
Vinduer: Leiligheten mot vest har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er vinduer med produksjonsår 1979/1987/2003/2015.
Leiligheten mot øst har trevinduer med koblet glass av eldre ukjent alder.
Dører: Entredører i formpresset hvitmalt utførelse

med glassfelt. Leilighet mot øst har terrassedør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2014.
Innvendig:
Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje: Gulv er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken i begge boenheter.
Pipe og ildsted: Bygningen har 2 pipeløp. Pipen mot vest er av ukjent type, men det er synlig elementpipe på loftet mot vest. Det er ingen ildsteder i leiligheten mot vest.
Pipen mot øst er elementpipe. Leiligheten mot øst har murt peis med innsats.
Piper og ildsted ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.
Tomteforhold:
Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.
Fuksikring og drenering: Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).
Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur av betong og pilarer. Grunnmuren ble kun stedvis begrenset besiktiget pga. snø på terrenget.
Terrengforhold: Tomten rundt tomannsboligen er hovedsaklig flat.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Boligen er tilnyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder, men de vurderes til å være over 25 år.
GARASJE
Frittstående garasje. Uisolert konstruksjon.
Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark. Vegger er oppført med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med dels stående og dels liggende trebordkledning. Fremskyvet saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med taksteinsformede metall takplater.
2 leddporter i trekonstruksjon. Gangdør i trekonstruksjon. Vinduer i trerammer med enkle glass.
TG2 Veggkonstruksjon Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Kledningen har generelt stor slitasje og vedlikeholdsbehov. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Kledningen bør utbedres eller skiftes ut der det er påvist råteskader og stor slitasje.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risiko for ytterligere råteskader og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt skadeomfang og redusert levetid for veggkonstruksjonen.
Takkonstruksjon/Loft - 2 Det er ingen tilgang til loftet. Det bør lages inspeksjonsmulighet og loftet bør besiktiges. Det er synlige skjevheter i innvendig himling/ innertak - årsak er ukjent, men vurderes som byggefeil. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres inspeksjonsmulighet til loftet og gjennomføres en grundig befarng for å avdekke eventuelle skjulte feil eller skader.
Skjevheter i innvendig himling/innertak bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang, da dette kan indikere konstruksjonsfeil som på sikt kan medføre ytterligere skader eller deformasjoner.
Vinduer Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene i hoveddelen har en del slitasje og vedlikeholdsbehov. Enkelte vindusglass er punkterte. Det er løse vannbrett på enkelte vinduer i U. etasje som kan føre til inndriv i vann i veggkonstruksjonen.
Tilbygd leilighet: Vinduet til soverommet subber i karmen ved åpning og bør justeres. Det er hakk i karmen på enkelte vinduer pga. vrider som skraper i karmen ved åpning av vindu. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold

og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det bør utføres lokale utbedringer av slitte karmner og sprekker i trevirket for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på vinduene.

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

Løse vannbrett må festes for å unngå vanninntrenging i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til skader.

Vinduet på soverommet i tilbygget leilighet bør justeres for å sikre funksjonalitet, og hakk i karmene bør utbedres for å forhindre ytterligere slitasje.

Dører
Hoveddel: Dørene har en del slitasje og dørene mangler terskelbeslag/tetting i bunn. Verandadør og balkongdør har stor utvendig slitasje.

Tilbygd leilighet: Entredør har svelleskade/fuktskade i bunn av dørbladet.
Terrassedøren «henger» subber i terskel og har glipe slik at kald trekk vil oppstå.
Konsekvens/tiltak: Dørbladet til entredøren bør skiftes ut for å hindre videre svelleskader og redusere risiko for varmetap og fuktskader.

Terrassedøren må justeres for å unngå at den subber i terskelen og for å forhindre kald trekk, noe som kan føre til økt varmetap og redusert bokomfort.

Det må utføres vedlikehold og overflatebehandling av dører, spesielt verandadør og balkongdør, for å beskytte mot ytterligere slitasje og forlenge levetiden.

Terskelbeslag eller tetting i bunn bør monteres på dører som mangler dette, for å redusere risiko for fuktinntrengning og skader på dør og omkringliggende konstruksjon.

Veranda hoveddel
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Takkonstruksjonen er ufagmessig og underdimensjonert. Verandakonstruksjonen har synlige skjevheter. Det er slitasje, tørkesprekker og vedlikeholdsbehov. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Lokal utbedring må utføres. Takkonstruksjonen bør forsterkes og utføres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig bæreevne og sikkerhet. Verandakonstruksjonen bør rettes opp, og skadet eller værslitt trevirke bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for konstruksjonssvikt. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for skader, redusert levetid og potensielle sikkerhetsproblemer for brukere av verandaen.

Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er stedvis slitasjemerker og skader. Det er stedvis skader/bruksmerker, gliper i skjøter og gliper mot vegger på gulvet. Det mangler listverk og omramminger stedvis. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Overflater bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.

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

Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje i tilbygd leilighet
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket gjelder gulvet i entre/gang. Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk. Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Etasjeskille/gulv i 1. og 2. etasje
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er stedvis gulvknirk som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet. Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk. Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Det bør utføres lokale tiltak mot gulvknirk, for eksempel etterskruing eller bedre innfesting av undergulvet. Dette krever at gulvoverflatene fjernes

først. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk og bevegelser i gulvet vedvare, noe som kan redusere bokomforten og på sikt føre til ytterligere slitasje på gulvkonstruksjonen.

Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Overflaten har fuktskjolder. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på grunnmuren og i betonggulvet i kjeller/U. etasjen. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen. Det bør vurderes tiltak for å bedre fuktsikringen av grunnmur og gulv, for eksempel ved utvendig drenering, innvendig fuktsikring eller isolering, for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Videre bør fuktforholdene overvåkes jevnlig, da forhøyede fuktverdier kan føre til skader på konstruksjonen og redusert inneklima.

Innredning av rom under terreng innebærer økt risiko for skjulte fuktskader, og det anbefales å være særlig oppmerksom på dette ved videre bruk eller eventuell ombygging.

Innvendige trapper
Trappene har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak: Trappene bør overflatebehandles for å redusere videre slitasje og sikre trygg bruk. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for skader og redusert levetid på trappen.

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører må justeres. Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av dører med slitasje for å sikre funksjonalitet og estetisk standard.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene.

U. etasje - Bad/wc - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på grunnmur/vegger og i betonggulvet på baderommet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.
Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for fuktsikring av kjelleretasjen, og dette må vurderes i sammenheng med forholdene under punktene om rom under terreng og drenering.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige og økonomiske konsekvenser.

U. etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på grunnmuren og i betonggulvet på vaskerommet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.
Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for fuktsikring av kjelleretasjen, og dette må vurderes i sammenheng med forholdene under punktene om rom under terreng og drenering.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige og økonomiske konsekvenser.

1. etasje (tilbygd leilighet) - Bad/wc/vaskerom - Overflater vegger og himling
Det er påvist avvik i fuger. Det er ufagmessige fuger med dårlig håndverksmessig utførelse. Stedvis riss og sprekker i fuger.
Konsekvens/tiltak: Fuger med riss og sprekker bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.
Dårlig håndverksmessig utførelse kan medføre økt risiko for skader og redusert levetid på overflatene.

1. etasje (tilbygd leilighet) - Bad/wc/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er påvist skader på innredning. Toalettet mangler spyleknappen.
Det er riss/sprekker i servanten.
Det er slitasje på baderomsinnredningen.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.
Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Toalettet bør utbedres ved å montere ny spyleknapp for å sikre funksjonell bruk.

Riss og sprekker i servanten bør utbedres eller servanten bør skiftes for å unngå lekkasjer og videre skader.

Slitasje på baderomsinnredningen bør vurderes utbedret eller utskiftet for å forhindre ytterligere forringelse.

U. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Hybelkjøkken har enkel standard og slitasje.
Konsekvens/tiltak: Hybelkjøkkenet bør oppgraderes eller vedlikeholdes for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.
Konsekvensen av enkel standard og slitasje er økt risiko for ytterligere forringelse og redusert brukervennlighet og mulig behov for hyppigere reparasjoner.

1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Innredningen har generelt enkel standard med slitasje, bruksmerker og skader.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Det bør vurderes utbedring eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon.
Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for

ytterligere skader på innredningen.

1. etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

1. etasje (tilbygd leilighet) - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er svelleskader i skapet/oppvaskbenken pga. bruk og vannsøl.
Konsekvens/tiltak: Det bør utføres lokal utbedring eller utskifting av skadet materiale for å hindre videre svelling og utvikling av fuktskader, som kan føre til redusert levetid og funksjon på kjøkkeninnredningen.

2. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Spyleknappen til toalettet fungerer ikke tilfredsstillende.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Spyleknappen til toalettet bør utbedres slik at toalettet fungerer som forutsatt.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet og eventuelt funksjonssvikt på toalettet.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.
Konsekvensen av kun naturlig avtrekk er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet.

Vannledninger - 2

Det er irr på rør. Det er irr og rust på rør og utstyr i rørskapet. Årsak er ukjent. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse for å avdekke årsaken til irr og rust på rør og utstyr i rørskapet, og nødvendige utbedringer bør utføres. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til lekkasjer, samt redusert levetid på rørsystemet.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre avløpsrør, spesielt der det kan være støpejernsrør nedstøpt i gulv og sluk av støpejern.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner, da eldre rør kan få plutselige brudd eller tette seg.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Den ene varmtvannstanken har deksel som har skade (er smeltet pga. varmegang). Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Tilstanden bør

undersøkes nærmere.

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

Skadet deksel på varmtvannstank bør utbedres for å hindre ytterligere skade.

Varmtvannstank - 2

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt). Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Konsekvens/tiltak: Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for 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. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringen for å avdekke tilstand og eventuelt behov for utbedring.

Konsekvensen av mangelfull eller svekket drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til råteskader og redusert innemiljø.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er sprekker i grunnmuren i tilbygd del mot syd. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen, noe som kan føre til økte skader og redusert bæreevne over tid.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader.

Oljetank

Dersom oljetanken eksisterer så må det påregnes sanering av denne iht. kommunale krav. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser om oljetanken eksisterer nedgravd i bakken og dersom denne eksisterer må det gjøres sanering iht. kommunale krav.

Iht. Aurskog-Høland kommune: Oljetanker mindre enn 3 200 liter kan stå nedgravd, men de må tømmes, rengjøres og fylles med

godkjent fyllingsmasse når de tas ut av bruk. Tankens påfyllingsrør skal låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at tanken ikke er i bruk for å hindre at utilsiktet påfylling skjer. Melding om at tanken er tatt ut av bruk skal sendes kommunalteknisk drift.

TG3

Taktekking

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Det er pågående lekkasjer stedvis fra taktekkingen (synlig på loftet).

Taktekking med takplater har mangel/er lagt feil. Takplatene er lagt direkte på undertak uten opplekting, uten luftespalte og innfestingen har da perforert undertaksbelegget. Taket må tekkes om for å hindre lekkasjer og fuktskader. Taktekkingen har også unøyaktigheter i skjøter, ved mønepanner, beslag osv. og fremstår som ufagmessig utført. Konsekvens/tiltak: Taktekkingen må skiftes eller utbedres. Det må iverksettes strakstiltak for å stoppe lekkasjene fra taket. Taket bør tekkes om med korrekt oppbygning, inkludert opplekting og luftespalte, samt riktig innfesting for å unngå perforering av undertaksbelegget.

Unøyaktigheter i skjøter, mønepanner og beslag må utbedres for å sikre tett og fagmessig utførelse. Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for vanninntrengning og ytterligere fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på taket over inngangspartiet til tilbygd leilighet i 1.

etasje.
Det mangler snøfangere på hovedtaket mot syd.
Konsekvens/tiltak: Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.
Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.

Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Det fuktmerker og forhøyede fuktverdier i undertaket stedvis, på grunn av pågående lekkasje fra taktekkingen.
Det er benyttet uisolerte drenerør til lufting over taket.
Loftsluken og døren til loftet er av enkel uisolert standard som vil ha varmetap.
Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene.

Skadede deler av takkonstruksjonen bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og svekket bæreevne.

Lekkasjer fra taktekkingen må utbedres for å forhindre ytterligere fuktinntrengning og skade på konstruksjonen.

Uisolerte drenerør brukt til lufting bør byttes ut med godkjente materialer for å sikre korrekt funksjon og unngå kondensproblemer.

Loftsluken og døren til loftet bør isoleres eller byttes til isolerte varianter for å redusere varmetap og forbedre energieffektiviteten i boligen.

Terrasse og bod - tilbygd leilighet i 1. etasje

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konstruksjonene har skjevheter. Takkonstruksjonen på boden og terrassen er underdimensjonert og ufagmessig oppført. Skader kan oppstå ved belastning på taket som bla. snølast.

Det er skjevheter i terrassen.

Det er misfarget undertak i boden og fuktmålinger i undertak i bod ved terrassen viste høye fuktverdier med 21% vektprosent fuktighet. Dette vil utvikle seg til skader over tid.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Takkonstruksjonen på boden og terrassen bør forsterkes og utbedres for å tåle forventet belastning, som snølast, for å unngå risiko for konstruksjonsskader eller sammenbrudd.

Skjevheter i terrassen bør rettes opp for å sikre stabilitet og brukssikkerhet.

Misfarget undertak og forhøyede fuktverdier i boden må utbedres, og årsaken til fuktinntrengningen bør identifiseres og utbedres for å forhindre videre utvikling av råte- og fuktskader.

Balkong hoveddel
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er råteskader i rekkverket.
Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskadet treverk i rekkverket bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket stabilitet og sikkerhet.

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

Trappen har skjevheter og skader.
Konsekvens/tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Påviste skader må utbedres. Trappen bør rettes opp og skader utbedres for å sikre stabilitet og forhindre videre forringelse.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økt risiko for personskade ved bruk, samt ytterligere skadeutvikling og redusert levetid for konstruksjonen.

Utvendige trapper - 2
Konstruksjonene har skjevheter. Trappen har skjevheter og skader.
Det mangler rekkverk på en side og der hvor det er rekkverk er dette for lavt.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Trappen bør rettes opp og eventuelle skader utbedres for å sikre trygg bruk.
Rekkverk må monteres der det mangler og eksisterende rekkverk må forhøyes til forskriftsmessig høyde for å redusere risiko for fall og personskader.

Pipe og ildsted
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak: Større avstand til brennbart materiale må lages. Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Avstanden til brennbart materiale må økes, og pipevanger må gjøres tilgjengelige for inspeksjon.
Det anbefales å få utført tilsyn av lokal brann-/feiermester for å vurdere tilstanden på pipe og ildsteder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og

skjulte skader på pipe og ildsted.

U. etasje - Bad/wc - Generell
Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Badekar med dusj. Baderomsinnredning med servantskap.

Gulv: Gulvbelegg. Gulvet er flatt og mangler fall til sluket.
Vegger: Tapet.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk til luftepipen.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har nådd forventet brukstid som våtrom.
Baderommet har bruksslitasje.
Vinduet er uhensiktsmessig plassert i våt sone ved badekaret.
Det er ingen membranløsning/tettesjikt på vegger.
Tettesjikt på gulvet er kun gulvbelegg som har slitasje.
Det er rustskader i sluket.
Gulvet er flatt og mangler fall til sluket.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Baderommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av godkjent tettesjikt/membran på gulv og vegger, samt utbedring av sluk, utbedring av fall til sluk og vurdering av vinduets plassering i våtsone.

Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for baderommet.

U. etasje - Vaskerom - Generell
Vaskerommet i U. etasjen består av: Vaskekummer

av plast.

Gulv: Betonggulv. Gulvet har marginalt fall til sluk med totalt ca. 10mm. (lokalt ved sluket)

Vegger: Betong/mur.

Oppvarming: Ingen fastmontert varmekilde.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har bruksslitasje, malingsflass og generelt enkel standard.

Det er ingen membranløsning/tettesjikt på gulv eller på vegger.

Det er dårlig fall til sluket.

Det er Kun naturlig ventilasjon med veggventil.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Vaskerommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom, inkludert etablering av godkjent membran/tettesjikt på gulv og vegger, samt forbedring av fall til sluk og ventilasjon.

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

2. etasje - Bad - Generell

Baderommet i 2. etasje består av: Dusjkabinett.

Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lys. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Gulvbelegg.

Vegger: Våtromstapet.

Oppvarming: Elektrisk panelovn.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har enkel og eldre standard og er ikke bygget som våtrom iht. dagens krav.

Baderommet har ikke sluk i gulvet.

Gulv og overflater har slitasje og nådd forventet brukstid.

Det er kun naturlig ventilasjon.

Utstyr og innredninger har bruksslitasje.

Røropplegg mangler innfesting og utførelsen er ufagmessig.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Baderommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom, inkludert etablering av sluk, nytt tettesjikt, oppgradering av overflater, ventilasjon og røropplegg.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert brukssikkerhet og funksjonalitet.

1. etasje (tilbygd leilighet) - Bad/wc/vaskerom - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er flatt og mangler fall mot sluket.

Det mangler oppkant ved døren for lekkasjesikring. Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket.

Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det må foretas utbedring av fallforhold. Fallforholdene på gulvet bør utbedres slik at vann ledes mot sluket, og det bør etableres

oppkant ved døren for å sikre mot lekkasje.

Manglende fall og oppkant medfører økt risiko for vannansamling og lekkasjeskader på omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og kostbare utbedringer.

1. etasje (tilbygd leilighet) - Bad/wc/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er ikke synlig membran i sluket.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller det må gjøres nærmere undersøkelser for å avklare om tilfredsstillende tettesjikt er etablert.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membran er økt risiko for at utførelsen er mangelfull, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det drypper fra rørskjøter.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres. Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det

være naturlig med utskiftning av rør. Det bør utføres utbedring av rørskjøter og utskiftning av vannledninger med ufagmessig utførelse for å hindre lekkasjer og vannskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjoner, samt mulig skade på inventar og innbo.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør gjennomføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra bygningen, for å redusere risikoen for vanninntrenging i grunnmur og kjeller.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til fukt- og vannskader på konstruksjonen, med påfølgende økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for bygget.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens

forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige

trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
Det er ikke fremlagt noe brannteknisk dokumentasjon på bygningen. Bygningen vurderes å ikke være brannsikret/delt inn i brannceller iht. dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger.
Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person.
Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja. Var satt inn dusjkabinett på bad i 2etg, ser ut som belegg har sluppet på kjøkken, kanskje grunnet lekkasje. Badet er fra ca 1980. har ikke vært lekkasje mens jeg har eiet boligen.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja. Hadde lekkasje i yttertaket på bileilighet til hovedhus bygget i 2007. her er ble det lagt ny taktekking i 2016/2017.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Eidsvold taktekking
Beskrivelse av arbeidet: fjernet plate tak og det ble lagt ny papp.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Ufaglært arbeid.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007
Beskrivelse av arbeidet: Tror alle takene ble lagt nye takplater i ca 2007, disse er lagt uten lekter og sløyfer, hvilket som er påpekt av en takstmann i 2016. Det er kun bi leiligheten til hovedhuset det er tekket om.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja. Har vært meldt om mus i benk og loft fra leietakere i hhv hovedhus og bileilighet.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Ufaglært arbeid.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Beskrivelse av arbeidet: Hadde en skadedyrbekjemper via IF forsikring inne, vet ikke hva han gjorde annet enn å sette ut åtestasjoner.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske

anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Lyst elektro
Beskrivelse av arbeidet: etablert eget sikringsskap med egen måler til alle boenheter på eiendommen.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Hovedhus er totalt rehabilitert ca 1980.
Bileilighet er bygget på i 2006/2007 av tidligere eier.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja. Ferdigattest er utstedt av kommunen.

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
Ja. Det er en liten tomannsbolig på eiendommen og en bileilighet i hovedhuset, meg bekjent er disse godkejnt i kommunen.
kommunen har vært leietaker i to av enhetene noen år.
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
Ja.
Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
Ja. Mener det er ferdigattest på alle enheter, så da er de vel godkjent pr definisjon.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja, det ble utarbeidet en skaderapport vedr taklekkasjen på bileiligheten i 2016 ifm en eierskifte forsikringssak.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja. Faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Preben Reisenhus enk
Beskrivelse av arbeidet: lagt parkett i tomannsbolig samt i bileilighet til hovedhus. skiftet inngangsdører og 2 vinduer i tomannsbolig. nye på gulv i gang og bad i tomannsbolig.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja. Jeg har eid eiendomme siden ca oktober 2015, har aldri bodd der selv, kun stått tomt eller vært utleid til forskjellige leietakere. Som nevnt tidligere er det delvis feilkonstuksjon i alle yttertak med unntak av bileiligheten som ble lagt om i 2016/2017. Har svært liten kunnskap om eiendommen tilstand være seg svakheter eller styrker da jeg ikke har bebodd den selv.

Innhold
Enebolig:
1. etasje: Entré/gang, trapperom, kjøkken, spisestue, stue 1, stue 2, stue 3. Balkong og terrasse.
2. etasje: Trapperom, bad, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3.
U. etasje: Entré, kjøkken, stue, bod, gang, bad/wc, vaskerom, bod/innredet rom, trapperom.

Sokkelleilighet:
Entré/gang, bad/wc/vaskerom, soverom, kjøkken, stue. Terrasse.

Tomannsbolig:
Leilighet vest: Entré/gang, bad/wc/vaskerom, soverom, kjøkken, stue.
Leilighet øst: Entré/gang, bad/wc/vaskerom, sovealkove, kjøkken, stue.

Standard

Stor og innholdsrik eiendom bestående av enebolig med sokkelleilighet, hel tomannsbolig, dobbelgarasje og romslig tomt på ca. 2.063 m² med gode parkeringsmuligheter. Eiendommen har et stort potensial og passer godt for deg som ser etter utviklingsprosjekt eller gode utleiemuligheter.

Eiendommen ligger i et etablert og rolig område på Aurskog. Det er kort gangavstand til busstopp ved Aurskog stasjon, og nærområdet byr på fine turmuligheter. Det er kort vei til Aursmoen sentrum med butikker, skole, barnehage og idretts-/aktivitetsstilbud.

Enebolig med sokkelleilighet
Hoveddelen av eneboligen går over tre etasjer. Hovedetasjen inneholder entré/gang/trapperom, kjøkken, flere stuer samt utgang til terrasse og balkong på ca. 25 kvm. til sammen. Etasjen har både vedovn og peis. Store vindusflater gir godt lysinnslipp og en luftig romfølelse. Etasjen oppleves luftig med flere muligheter for rominndeling.

Andre etasje består av trapperom, tre soverom, bad/wc og loft.

Underetasjen har egen inngang og inneholder hybelkjøkken, stue, gang, bod, vaskerom, bad/wc og trapperom.

Sokkelleiligheten inneholder flislagt entré/gang med varme i gulv, flislagt bad med varme i gulv, stor åpen stue og kjøkkenløsning samt ett soverom. Fra stuen er det utgang til terrasse på ca. 22 kvm.

Hel tomannsbolig
På nedsiden av eneboligen ligger en hel tomannsbolig med ferdigattest fra 2015. Den ene delen inneholder gang, bad/wc/vaskerom, åpen stue og kjøkkenløsning samt soverom. Den andre delen inneholder gang, bad/wc/vaskerom, åpen stue og kjøkkenløsning samt sovealkove. Begge enhetene er lysmalte og har terrassedør med utgang til hageområdet.

Dobbelgarasje
Eiendommen har en dobbelgarasje på ca. 50 kvm med to porter, egen dør og vinduer som gir godt lysinnslipp. I tillegg er det god plass til parkering av flere biler på tomten.

Eiendommen er i senere tid oppgradert med to nye sikringsskap og egne strømmålere til hver enkelt enhet, totalt fire. Modernisering må påregnes.

Dette er en eiendom med stort potensial og gode utleiemuligheter. Den romslige tomten og flere boenheter gir et godt grunnlag for videre utvikling og tilpasning etter egne behov. Velkommen til 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.

Parkering
Det er plass til flere biler på tomten samt parkeringsplasser i dobbelgarasje.

Radonmåling
Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarmet med varmekabler og panelovner, samt vedfyring.

Energimerke
E

Informasjon om energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en

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

Økonomi
Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 4 950 000

Omkostninger kjøper
4 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
123 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

125 140 (Omkostninger totalt)
142 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
144 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 075 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 092 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 094 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter
Kr 36 995 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter
Fakturert beløp i 2025:
Avløp: kr 16 603,20
Feiing: kr 1 625,04
Renovasjon: kr 10 057,56
Vann: kr 8 708,46

Årsprognose for 2026 er kr 38 111,85. Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt åreller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

Eiendomsskatt
Kr 5 110 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt
Oppgitt beløp for eiendomsskatten er for året 2025. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Informasjon om formuesverdi
Kommune: 3226 AURSKOG-HØLAND

Gnr 187 Bnr 33
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 771 063
Som sekundærbolig: kr 7 084 253

Kommune: 3226 AURSKOG-HØLAND
Gnr 187 Bnr 39
Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 453 816

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

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 187, bruksnummer 33 i Aurskog-Høland kommune.Gårdsnummer 187, bruksnummer 39 i Aurskog-Høland kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det ble utstedt ferdigattest på tilbygget den 04.08.2015 iht. matrikkelrapporten. Det ble utstedt ferdigattest på tomannsboligen den 30.06.2015 iht. matrikkelrapporten. Kommunen har ikke ferdigattest lagret i sitt arkiv.

Byggetegninger, enebolig med sokkelleilighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er avvik på type rom og/eller rominndeling i alle 3 etasjer i forhold til tegningen.

Byggetegninger, tomannsbolig:
Det foreligger ikke tegninger. Takhøyde varierer mellom ca. 2,05 - 2,13 meter som er mindre enn krav i dagens byggeforskrifter.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Eiendommen ligger inntil fylkesvei og spesielle regler og begrensninger for bygging kan gjelde.

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, 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 overtagelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Egenerklæringsskjema, tilstandsrapport, reguleringskart/plan med bestemmelser, nabolagsprofil, energiattest.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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 42 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og oppgjør kr 23 500,- og visninger kr 3 000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 61 695,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, Utlegg fotograf, Utlegg kommunale opplysninger og Utlegg tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 250,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Niklas Antonsen
Eiendomsmegler MNEF
niklas.antonsen@aktiv.no
Tlf: 466 56 728

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, organisasjonsnummer 981 129 792
Aurskog senter, 1930 Aurskog

Salgsoppgavedato

08.03.2026

Tilstandsrapport

- Enebolig med sokkelleilighet
- Tomannsbolig
- Nordveien 57 A og B, 59 A og B, 1930
AURSKOG
- AURSKOG-HØLAND kommune
- gnr. 187, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 457 m² BRA-i: 402 m²



Befaringsdato: 27.02.2026 Rapportdato: 02.03.2026 Oppdragsnr.: 10816-26037 Referansenummer: KF1470

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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



Rapportansvarlig

Petter Larsen Havnen

larsen@takstpartner.no
922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig med sokkelleilighet, tomannsbolig og garasje.

Enebolig med sokkelleilighet ble oppført i ca. 1938 og ble tilbygd og ombygd i ca. 1980. Eneboligen ble tilbygd med leilighet i 1. etasje i 2007. Det ble utstedt ferdigattest på tilbygget den 04.08.2015 iht. matrikkelrapporten. Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Tomannsboligen ble oppført i ca. 1938 (da som uthus). Tomannsboligen er ombygd i senere tid, men årstallet for dette er ukjent. Det foreligger ikke tegninger av tomannsboligen. Det ble utstedt ferdigattest på tomannsboligen den 30.06.2015 iht. matrikkelrapporten. Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1987. Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig med sokkelleilighet - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hoveddelen har takkonstruksjonen av sperrekonstruksjon/fremskyvet saltak av tre. Undertak av trebord. Det er loft over tilbygd del med adkomst via dør fra soverommet. Det er loft over opprinnelig del med adkomst via enkel loftsluke.

Tilbygd leilighet i 1. etasje har takkonstruksjon med sperrekonstruksjon/takstoler. (pulttak med fremskyvet saltak). Kryploft uten tilgang.

Taktekkingen på hoveddelen er av stål/aluminiumsplater og er fra 2007. Taktekkingen på tilbygd leilighet i 1. etasje er av asfaltpapp og er fra 2017 iht. eier.

Takrenner, nedløp og beslag av metall og av plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har dels liggende og dels stående trebordkledning.

Malte trevinduer med 2-lags glass med produksjonsår 1977/1978 hovedsaklig. Vaskerommet har trevindu med koblet glass av eldre dato. Tilbygd leilighet har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2007.

Hoveddel: Entredører i edeltre utførelse med sideglassfelt og glassfelt. Verandadør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1980. Balkongdør er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1978.

Tilbygd leilighet i 1. etasje: Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Terrassedør i hvitmalt utførelse med glassfelt med 2-lags glass prod. 2006.

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredningen i U. etasje består av: Hybelkjøkken og benkeskap.
Ventilatorhette.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje i tilbygd leilighet består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

SPECIALROM
Toalettrommet i 2. etasje består av: Gulvmont. wc.
Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Hoveddel: Innvendige vannledninger av kobber. Fra 1980 og av eldre ukjent alder.

Tilbygd leilighet i 1. etasje: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra 2007. Det er besiktiget i rørskap.

Hoveddel: Det er avløpsrør av plast som er synlig. Ukjent alder.
Det kan være avløpsrør av støpejern nedstøpt i gulvet. Det er støpejernssluk på bad i U. etasje.

Tilbygd leilighet i 1. etasje: Det er avløpsrør av plast. Fra 2007.

Hoveddel: Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Tilbygd leilighet i 1. etasje: Naturlig ventilasjon med vindusspalter.

Hoveddel: Det er 2 stk. varmtvannstanker på ca. 200 liter (plassert på vaskerommet og i nisje i U. etasjen). Fra hhv. 2012 og 2019.

Tilbygd leilighet i 1. etasje: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2007 og er plassert på baderommet.

Hoveddel:
Elektrisk anlegg.
Det er 2 nyere sikringsskap med automatsikringer i boligen med separate strømmålere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid (samsvarserklæring).
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget.

Tilbygd leilighet i 1. etasje:
Elektrisk anlegg fra byggeåret 2007.

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn.

Hoveddel har dreneringen fra 1980 iht. eier.
Tilbygd leilighet i 1. etasje har drenering fra 2007.
Det er ukjent utførelse på dreneringen.

Hoveddelen har grunnmur av betong og murte lettklinkerblokker.

Tilbygd leilighet i 1. etasje har betongdekke/-plate på mark (grunnmuren er her skjult av grunnmursplast og ikke mulig å besiktige).

Tomten er skrånende ned mot syd hovedsaklig.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Alder er ukjent, men de vurderes til å være over 25 år.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det har tidligere vært oljefyring i boligen.
Det kan være nedgravd oljetank på eiendommen i dag, men eier kjenner ikke til dette.

Tomannsbolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre.
Undertak av trebord.
Murvegg av murte lettklinkerblokker mellom boenhetene.
Det er loftsluke i leiligheten mot vest.
Det er ingen tilgang til loftet mot øst.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er fra 2007 iht. eier/tidligere salgsopplysninger. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er snøfangere på inngangssiden.

Deler av veggene har bindingsverkskonstruksjon/reisverk fra byggeår. Fasade/kledning har dels stående og dels liggende trebordkledning.
Deler av veggene har murkonstruksjon fra byggeåret.
Fasade/kledning har pussede murfasader.

Leiligheten mot vest har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er vinduer med produksjonsår 1979/1987/2003/2015.
Leiligheten mot øst har trevinduer med koblet glass av eldre ukjent alder.

Entredører i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.
Leilighet mot øst har terrassedør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2014.

INNVENDIG
Gulv: Fliser, parkett og gulvbelegg.
Vegger: Trepanel, fliser og tapet/malte strie.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Gulv er av betongdekke mot grunn.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken i begge boenheter.

Bygningen har 2 pipeløp.
Pipen mot vest er av ukjent type, men det er synlig elementpipe på loftet mot vest. Det er ingen ildsteder i leiligheten mot vest.
Pipen mot øst er elementpipe. Leiligheten mot øst har murt peis med innsats.
Piper og ildsted ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Beskrivelse av eiendommen

Innerdører: Slette hvite dører.

VÅTROM
Bad/wc/vaskerom leilighet vest:
Baderommet er oppusset i senere år, men årstallet er ukjent.
Bad/wc/vaskerom leilighet vest består av: Gulvmont. wc.
Dusjkabinett. Servantskap. Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannstank.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad/wc/vaskerom leilighet øst:
Baderommet har eldre og enkel standard med bruksslitasje.
Bad/wc/vaskerom leilighet øst består av: Gulvmont. wc.
Dusjkabinett. Servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning leilighet vest består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette sorte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert oppvaskmaskin.
Komfyr og kjøleskap.
Komfyrvakt.
Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenken.

Kjøkkeninnredning leilighet øst består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp og stekeovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber. Alder er ukjent, men de er av eldre dato og over 25 år.
Stoppekranen er plassert i nabobygningen.
Det er avløpsrør av plast. Ukjent alder, men de vurderes til å være over 25 år.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter.
Det er avtrekk med ventilator på begge kjøkken.
Det er avtrekk med elektrisk vifte på begge baderom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2005 og er plassert i innkassing på baderommet i leiligheten mot vest.

Elektrisk anlegg.
Det er nyere sikringsskap med automatsikringer i begge leilighetene med separate strømmålere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid (samsvarserklæring).
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn.
Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).
Bygningen har grunnmur av betong og pilarer.

Grunnmuren ble kun stedvis begrenset besiktiget pga. snø på terrenget.
Tomten rundt tomannsboligen er hovedsaklig flat.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Boligen er tilnyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger
Teknisk verdi bygninger 6 850 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig med sokkelleilighet

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

Det er avvik på type rom og/eller rominndeling i alle 3 etasjer i forhold til tegningen.

Tomannsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

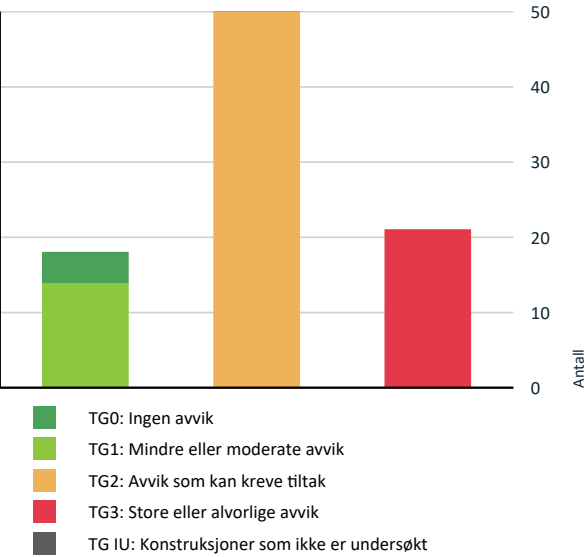
Garasje

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

Garasjen er bygget større i forhold til tegningen.
Bruttoareal (utvendige mål) er ca. 53m² mot 50m² beskrevet på tegningen.
Garasjen er ikke brannsikret iht. krav og det foreligger dermed mangel.
(Garasjer med bruttoareal over 50m² har krav til brannsikring/skal bygges som branncelle når bygningen er plassert mindre enn 8 meter fra nabobygg.)

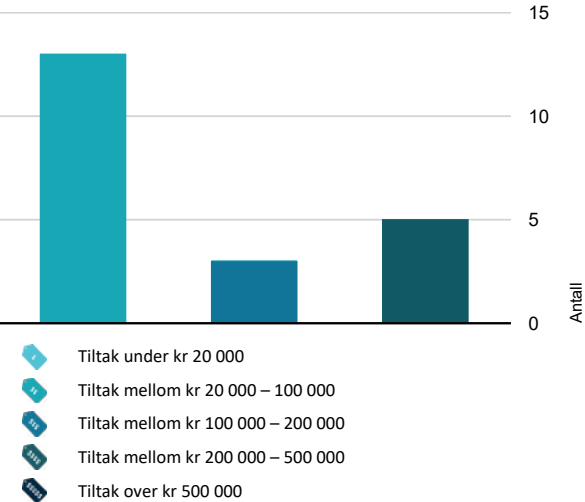
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tomten, terrasser, tak mv. var snødekket ved befaringen og inspeksjonen ble begrenset pga. dette.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med sokkelleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Terrasse og bod - tilbygd leilighet i 1. etasje	Gå til side
!	Utvendig > Balkong hoveddel	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
!	Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje (tilbygd leilighet) > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje (tilbygd leilighet) > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Veranda hoveddel	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje i tilbygd leilighet	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. og 2. etasje	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Kjøkken > U. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
❗	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
❗	Utvendig > Veggkonstruksjon - 2	Gå til side
❗	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
❗	Utvendig > Vinduer	Gå til side
❗	Utvendig > Dører	Gå til side
❗	Innvendig > Overflater	Gå til side
❗	Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje	Gå til side
❗	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
❗	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
❗	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗	Våtrom > 1. etasje leilighet vest > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗	Våtrom > 1. etasje leilighet vest > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
❗	Våtrom > 1. etasje leilighet vest > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
❗	Våtrom > 1. etasje leilighet vest > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
❗	Våtrom > 1. etasje leilighet øst > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
❗	Våtrom > 1. etasje leilighet øst > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
❗	Kjøkken > 1. etasje leilighet øst > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ❗

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ❗

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET



Byggeår
1938

Kommentar
Cirka byggeår iht. eier.

Anvendelse

Boligen er bebodd

Standard

Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold

Boligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Tilbygd med leilighet i 1. etasje (inntil U. etasje i opprinnelig del).
1980	Tilbygg	Opprinnelig bolig ble tilbygd i 3. etasjer.

UTVENDIG

❗ TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på hoveddelen er av stål/aluminiumsplater og er fra 2007. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Taktekkingen på tilbygd leilighet i 1. etasje er av asfaltpapp og er fra 2017 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

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

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall og av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere på taket over inngangspartiet til tilbygd leilighet i 1. etasje.

Det mangler snøfangere på hovedtaket mot syd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom. Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har dels liggende og dels stående trebordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Kledningen har generelt stor slitasje og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kledningen bør utbedres eller skiftes ut der det er påvist råteskader og stor slitasje.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risiko for ytterligere råteskader og fuktskader i konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til økt skadeomfang og redusert levetid for veggkonstruksjonen.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Hoveddelen har takkonstruksjonen av sperrekonstruksjon/fremskyvet saltak av tre.

Undertak av trebord.

Det er loft over tilbygd del med adkomst via dør fra soverommet.

Det er loft over opprinnelig del med adkomst via enkel loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det fuktmerker og forhøyede fuktverdier i undertaket stedvis, på grunn av pågående lekkasje fra taktekkingen.

Det er benyttet uisolerte drenerør til lufting over taket.

Loftsluken og døren til loftet er av enkel uisolert standard som vil ha varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Påviste skader må utbedres.

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

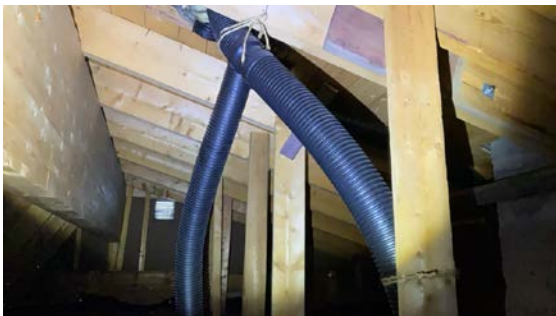
Skadede deler av takkonstruksjonen bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og svekket bæreevne.

Lekkasje fra taktekkingen må utbedres for å forhindre ytterligere fuktinntrengning og skade på konstruksjonen.

Uisolerte drenerør brukt til lufting bør byttes ut med godkjente materialer for å sikre korrekt funksjon og unngå kondensproblemer.

Loftsluken og døren til loftet bør isoleres eller byttes til isolerte varianter for å redusere varmetap og forbedre energieffektiviteten i boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilbygd leilighet i 1. etasje har takkonstruksjon med sperrekonstruksjon/takstoler. (pulttak med fremskyvet saltak). Kryploft uten tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen tilgang til loftet. Det bør lages inspeksjonsmulighet og loftet bør besiktiges.

Det er synlige skjevheter i innvendig himling/innertak - årsak er ukjent, men vurderes som byggefeil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres inspeksjonsmulighet til loftet og gjennomføres en grundig befaring for å avdekke eventuelle skjulte feil eller skader.

Skjevheter i innvendig himling/innertak bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang, da dette kan indikere konstruksjonsfeil som på sikt kan medføre ytterligere skader eller deformasjoner.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass med produksjonsår 1977/1978 hovedsaklig.

Vaskerommet har trevindu med koblet glass av eldre dato.

Tilbygd leilighet har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2007.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Vinduene i hoveddelen har en del slitasje og vedlikeholdsbehov. Enkelte vindusglass er punkterte. Det er løse vannbrett på enkelte vinduer i U. etasje som kan føre til inndriv i vann i veggkonstruksjonen.

Tilbygd leilighet: Vinduet til soverommet subber i karmen ved åpning og bør justeres. Det er hakk i karmen på enkelte vinduer pga. vrider som skraper i karmen ved åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

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

• Tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det bør utføres lokale utbedringer av slitte karmen og sprekker i trevirket for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på vinduene.

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

Løse vannbrett må festes for å unngå vanninntrenging i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til skader.

Vinduet på soverommet i tilbygget leilighet bør justeres for å sikre funksjonalitet, og hakk i karmene bør utbedres for å forhindre ytterligere slitasje.



TG 2 Dører

Hoveddel:

Entredører i edeltre utførelse med sideglassfelt og glassfelt. Verandadør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1980. Balkongdør er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1978.

Tilbygd leilighet i 1. etasje:

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Terrassedør i hvitmalt utførelse med glassfelt med 2-lags glass prod. 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hoveddel: Dørene har en del slitasje og dørene mangler terskelbeslag/tetting i bunn. Verandadør og balkongdør har stor utvendig slitasje.

Tilbygd leilighet: Entredør har svelleskade/fuktskade i bunn av dørbladet. Terrassedøren «henger» subber i terskel og har glipe slik at kald trekk vil oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørbladet til entredøren bør skiftes ut for å hindre videre svelleskader og redusere risiko for varmetap og fuktskader.

Terrassedøren må justeres for å unngå at den subber i terskelen og for å forhindre kald trekk, noe som kan føre til økt varmetap og redusert bokomfort.

Det må utføres vedlikehold og overflatebehandling av dører, spesielt verandadør og balkongdør, for å beskytte mot ytterligere slitasje og forlenge levetiden.

Terskelbeslag eller tetting i bunn bør monteres på dører som mangler dette, for å redusere risiko for fuktinntrengning og skader på dør og omkringliggende konstruksjon.

TG 2 Veranda hoveddel

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 86cm. Pulttak i trekonstruksjon tekket med taksteinsformede metall takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Takkonstruksjonen er ufagmessig og underdimensjonert. Verandakonstruksjonen har synlige skjevheter. Det er slitasje, tørkesprekker og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen bør forsterkes og utføres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig bæreevne og sikkerhet. Verandakonstruksjonen bør rettes opp, og skadet eller værslitt trevirke bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for konstruksjonssvikt. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for skader, redusert levetid og potensielle sikkerhetsproblemer for brukere av verandaen.



TG 3 Terrasse og bod - tilbygd leilighet i 1. etasje

Tilbygd leilighet i 1. etasje har terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Del av terrasse er takoverbygd med pulttak i trekonstruksjon som er tekket med profilerte takplater av metall.

Bod i enkel trekonstruksjon med pulttak tekket med asfaltapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Takkonstruksjonen på boden og terrassen er underdimensjonert og ufagmessig oppført. Skader kan oppstå ved belastning på taket som bla. snølast.

Det er skjevheter i terrassen.

Det er misfarget undertak i boden og fuktmålinger i undertak i bod ved terrassen viste høye fuktverdier med 21% vektprosent fuktighet. Dette vil utvikle seg til skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Takkonstruksjonen på boden og terrassen bør forsterkes og utbedres for å tåle forventet belastning, som snølast, for å unngå risiko for konstruksjonsskader eller sammenbrudd.

Skjevheter i terrassen bør rettes opp for å sikre stabilitet og brukssikkerhet.

Misfarget undertak og forhøyede fuktverdier i boden må utbedres, og årsaken til fuktinntrengningen bør identifiseres og utbedres for å forhindre videre utvikling av råte- og fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmålingen i undertak i bod ved terrassen viste høye fuktverdier med 21% vektprosent fuktighet.

TG 3 Balkong hoveddel

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskader i rekkverket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet treverk i rekkverket bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket stabilitet og sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Utvendige trapper

Tilbygd leilighet i 1. etasje har utvendig trapp i trekonstruksjon. Det er repø i trekonstruksjon fra 2026.

Vurdering av avvik:

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

Trappen har skjevheter og skader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Påviste skader må utbedres.

Trappen bør rettes opp og skader utbedres for å sikre stabilitet og forhindre videre forringelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økt risiko for personskade ved bruk, samt ytterligere skadeutvikling og redusert levetid for konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Utvendige trapper - 2

Hoveddelen har utvendig trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Trappen har skjevheter og skader.

Det mangler rekkverk på en side og der hvor det er rekkverk er dette for lavt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Trappen bør rettes opp og eventuelle skader utbedres for å sikre trygg bruk. Rekkverk må monteres der det mangler og eksisterende rekkverk må forhøyes til forskriftsmessig høyde for å redusere risiko for fall og personskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, parkett, laminat, gulvbelegg og betong.
Vegger: Trepanel, fliser, malte flater/plater, malt strie, trepanel og murpuss.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er stedvis slitasjemerker og skader.

Det er stedvis skader/bruksmerker, gliper i skjøter og gliper mot vegger på gulvet.

Det mangler listverk og omramminger stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

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

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



TG 2 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje i tilbygd leilighet

Tilbygd leilighet i 1. etasje:

Gulv er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i entre/gang, stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder gulvet i entre/gang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk. Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. og 2. etasje

Hoveddel:

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er stedvis gulvknirk som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk. Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Det bør utføres lokale tiltak mot gulvknirk, for eksempel etterskruing eller bedre innfesting av undergulvet. Dette krever at gulvoverflatene fjernes først. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk og bevegelser i gulvet vedvare, noe som kan redusere bokomforten og på sikt føre til ytterligere slitasje på gulvkonstruksjonen.

TG 3 Pipe og ildsted

Hoveddelen har mursteinspipe og elementpipe. Tilkoblet vedovn i stue 1 og murt peis i stue 2. Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Avstanden til brennbart materiale må økes, og pipevanger må gjøres tilgjengelige for inspeksjon. Det anbefales å få utført tilsyn av lokal brann-/feiermester for å vurdere tilstanden på pipe og ildsteder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og skjulte skader på pipe og ildsted.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



For nære brennbart.



Pipevanger er ikke synlige.



TG 1 Pipe og ildsted - 2

Tilbygd leilighet har elementpipe tilkoblet peisovn. Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller/u. etasje i opprinnelig del har gulv av betong med gulvbelegg og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Overflaten har fuktskjolder.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på grunnmuren og i betonggulvet i kjeller/U. etasjen. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen.

Det bør vurderes tiltak for å bedre fuktsikringen av grunnmur og gulv, for eksempel ved utvendig drenering, innvendig fuktsikring eller isolering, for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Videre bør fuktforholdene overvåkes jevnlig, da forhøyede fuktverdier kan føre til skader på konstruksjonen og redusert inneklima.

Innredning av rom under terreng innebærer økt risiko for skjulte fuktskader, og det anbefales å være særlig oppmerksom på dette ved videre bruk eller eventuell ombygging.



TG 2 Innvendige trapper

Hoveddel: Boligen har 90 graders lakkerte tretrapper.

Vurdering av avvik:

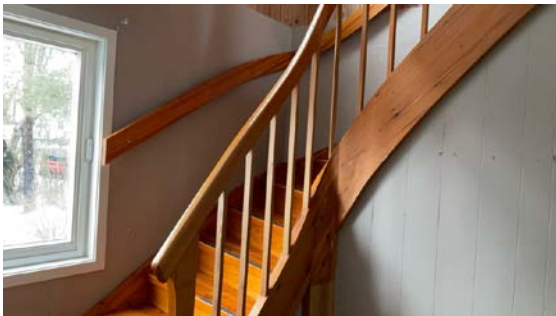
- Det er avvik:

Trappene har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappene bør overflatebehandles for å redusere videre slitasje og sikre trygg bruk. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for skader og redusert levetid på trappen.



TG 2 Innvendige dører

Slette finerte/malte dører og 3-speils formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av dører med slitasje for å sikre funksjonalitet og estetisk standard. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Badekar med dusj. Baderomsinnredning med servantskap.

Gulv: Gulvbelegg. Gulvet er flatt og mangler fall til sluket. Vegger: Tapet.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon: Naturlig avtrekk til luftpipen.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har nådd forventet brukstid som våtrom. Baderommet har bruksslitasje. Vinduet er uhensiktsmessig plassert i våt sone ved badekaret. Det er ingen membranløsning/tettesjikt på vegger. Tettesjikt på gulvet er kun gulvbelegg som har slitasje. Det er rustskader i sluket. Gulvet er flatt og mangler fall til sluket.

Konsekvens/tiltak

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

Baderommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av godkjent tettesjikt/membran på gulv og vegger, samt utbedring av sluk, utbedring av fall til sluk og vurdering av vinduets plassering i våtsone.

Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for baderommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



U. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for fuktsikring av kjelleretasjen, og dette må vurderes i sammenheng med forholdene under punktene om rom under terreng og drenering.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige og økonomiske konsekvenser.

U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerommet i U. etasjen består av: Vaskekummer av plast.

Gulv: Betonggulv. Gulvet har marginalt fall til sluk med totalt ca. 10mm. (lokalt ved sluket)
Vegger: Betong/mur.

Oppvarming: Ingen fastmontert varmekilde. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har bruksslitasje, malingsflass og generelt enkel standard. Det er ingen membranløsning/tettesjikt på gulv eller på vegger. Det er dårlig fall til sluket. Det er Kun naturlig ventilasjon med veggventil.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



U. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vaskerommet har vegger av betong/mur og hulltaking er ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for fuktsikring av kjelleretasjen, og dette må vurderes i sammenheng med forholdene under punktene om rom under terreng og drenering.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige og økonomiske konsekvenser.

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet i 2. etasje består av: Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lys. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Gulvbelegg. Vegger: Våtromstapet.

Oppvarming: Elektrisk panelovn. Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har enkel og eldre standard og er ikke bygget som våtrom iht. dagens krav. Baderommet har ikke sluk i gulvet. Gulv og overflater har slitasje og nådd forventet brukstid. Det er kun naturlig ventilasjon. Utstyr og innredninger har bruksslitasje. Rørapplegg mangler innfesting og utførelsen er ufagmessig.

Konsekvens/tiltak

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

Baderommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom, inkludert etablering av sluk, nytt tettesjikt, oppgradering av overflater, ventilasjon og rørapplegg.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert brukssikkerhet og funksjonalitet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Tiliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverommet mot baderommet.
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



1. ETASJE (TILBYGD LEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom i tilbygd leilighet i 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderommet har standard fra byggeåret 2007.



1. ETASJE (TILBYGD LEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er ufagmessige fuger med dårlig håndverksmessig utførelse. Stedvis riss og sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuger med riss og sprekker bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.
Dårlig håndverksmessig utførelse kan medføre økt risiko for skader og redusert levetid på overflatene.

Tilstandsrapport



1. ETASJE (TILBYGD LEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flatt og mangler fall mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er flatt og mangler fall mot sluket.
Det mangler oppkant ved døren for lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Fallforholdene på gulvet bør utbedres slik at vann ledes mot sluket, og det bør etableres oppkant ved døren for å sikre mot lekkasje.

Manglende fall og oppkant medfører økt risiko for vannansamling og lekkasjeskader på omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE (TILBYGD LEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke synlig membran i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller det må gjøres nærmere undersøkelser for å avklare om tilfredsstillende tettesjikt er etablert.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membran er økt risiko for at utførelsen er mangelfull, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE (TILBYGD LEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom i tilbygd leilighet i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Toalettet mangler spyleknappen.
Det er riss/sprekker i servanten.
Det er slitasje på baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Toalettet bør utbedres ved å montere ny spyleknapp for å sikre funksjonell bruk.

Riss og sprekker i servanten bør utbedres eller servanten bør skiftes for å unngå lekkasjer og videre skader.

Slitasje på baderomsinnredningen bør vurderes utbedret eller utskiftet for å forhindre ytterligere forringelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE (TILBYGD LEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE (TILBYGD LEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverommet mot baderommet. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

U. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen i U. etasje består av: Hybelkjøkken og benkeskap. Ventilatorhette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hybelkjøkken har enkel standard og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hybelkjøkkenet bør oppgraderes eller vedlikeholdes for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid. Konsekvensen av enkel standard og slitasje er økt risiko for ytterligere forringelse og redusert brukervennlighet og mulig behov for hyppigere reparasjoner.



U. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av metall. Ventilator. Oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen har generelt enkel standard med slitasje, bruksmerker og skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon. Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på innredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

1. ETASJE (TILBYGD LEILIGHET) > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1. etasje i tilbygd leilighet består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

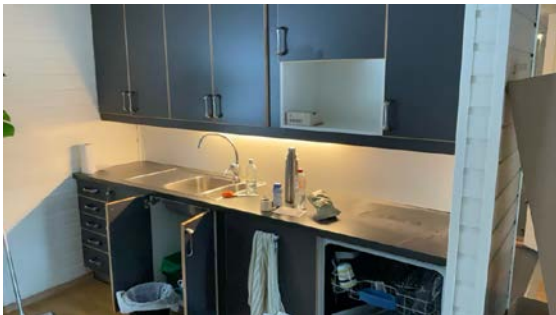
- Det er avvik:

Det er svelleskader i skapet/oppvaskbenken pga. bruk og vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring eller utskifting av skadet materiale for å hindre videre svelling og utvikling av fuktskader, som kan føre til redusert levetid og funksjon på kjøkkeninnredningen.



Tilstandsrapport



1. ETASJE (TILBYGD LEILIGHET) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet i 2. etasje består av: Gulvmont. wc.
Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Spyleknappen til toalettet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Spyleknappen til toalettet bør utbedres slik at toalettet fungerer som forutsatt.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet og eventuelt funksjonssvikt på toalettet.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.
Konsekvensen av kun naturlig avtrekk er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Hoveddelen har innvendige vannledninger av kobber. Fra 1980 og av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør utføres utbedring av rørskjøter og utskiftning av vannledninger med ufagmessig utførelse for å hindre lekkasjer og vannskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjoner, samt mulig skade på inventar og innbo.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Lekkasje fra rørskjøt på kobberør over stoppekran.



Lekkasje på vannrør på vaskerommet.

TG 2 Vannledninger - 2

Tilbygd leilighet i 1. etasje:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra 2007. Det er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Det er irr og rust på rør og utstyr i rørskapet. Årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse for å avdekke årsaken til irr og rust på rør og utstyr i rørskapet, og nødvendige utbedringer bør utføres.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til lekkasjer, samt redusert levetid på rørsystemet.



TG 2 Avløpsrør

Hoveddel:

Det er avløpsrør av plast som er synlig. Ukjent alder.
Det kan være avløpsrør av støpejern nedstøpt i gulvet. Det er støpejernssluk på bad i U. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre avløpsrør, spesielt der det kan være støpejernsrør nedstøpt i gulv og sluk av støpejern.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner, da eldre rør kan få plutselige brudd eller tette seg.

TG 1 Avløpsrør - 2

Tilbygd leilighet i 1. etasje: Det er avløpsrør av plast. Fra 2007.

TG 1 Ventilasjon

Hoveddel:

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

TG 1 Ventilasjon - 2

Tilbygd leilighet i 1. etasje:
Naturlig ventilasjon med vindusspalter.

TG 2 Varmtvannstank

Hoveddel:

Det er 2 stk. varmtvannstanker på ca. 200 liter (plassert på vaskerommet og i nisje i U. etasjen). Fra hhv. 2012 og 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Den ene varmtvannstanken har deksel som har skade (er smeltet pga. varmegang).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Tilstanden bør undersøkes nærmere.

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

Skadet deksel på varmtvannstank bør utbedres for å hindre ytterligere skade.



TG 2 Varmtvannstank - 2

Tilbygd leilighet i 1. etasje: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2007 og er plassert på badet.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



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.

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

Hoveddel:

Elektrisk anlegg.

Det er 2 nyere sikringsskap med automatsikringer i boligen med separate strømmålere.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid

(samsvarserklæring).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmegang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



Elektrisk anlegg - 2

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.

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

Tilbygd leilighet i 1. etasje:

Elektrisk anlegg fra byggeåret 2007.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmegang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Hoveddel har dreneringen fra 1980 iht. eier.

Tilbygd leilighet i 1. etasje har drenering fra 2007.

Det er ukjent utførelse på dreneringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringen for å avdekke tilstand og eventuelt behov for utbedring.

Konsekvensen av mangelfull eller svekket drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til råteskader og redusert innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hoveddelen har grunnmur av betong og murte lettklinkerblokker.

Tilbygd leilighet i 1. etasje har betongdekke/-plate på mark (grunnmuren er her skjult av grunnmursplast og ikke mulig å besiktige)

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekker i grunnmuren i tilbygd del mot syd.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen, noe som kan føre til økte skader og redusert bæreevne over tid.



TG 3 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Tomten er skrånende ned mot syd hovedsaklig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør gjennomføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra bygningen, for å redusere risikoen for vanninntrengning i grunnmur og kjeller.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til fukt- og vannskader på konstruksjonen, med påfølgende økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Alder er ukjent, men de vurderes til å være over 25 år. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



TG 2 Oljetank

Det har tidligere vært oljefyring i boligen.

Det kan være nedgravd oljetank på eiendommen i dag, men eier kjenner ikke til dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dersom oljetanken eksisterer så må det påregnes sanering av denne iht. kommunale krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser om oljetanken eksisterer nedgravd i bakken og dersom denne eksisterer må det gjøres sanering iht. kommunale krav.

Iht. Aurskog-Høland kommune:

Oljetanker mindre enn 3 200 liter kan stå nedgravd, men de må tømmes, rengjøres og fylles med godkjent fyllingsmasse når de tas ut av bruk.

Tankens påfyllingsrør skal låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at tanken ikke er i bruk for å hindre at utilsiktet påfylling skjer. Melding om at tanken er tatt ut av bruk skal sendes kommunalteknisk drift.



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

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

! Helse, miljø og sikkerhet

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er ikke fremlagt noe brann teknisk dokumentasjon på bygningen. Bygningen vurderes å ikke være brannsikret/delt inn i brannceller iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1938

Kommentar

Cirka byggeår iht. eier.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

Standard

Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold

Boligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er fra 2007 iht. eier/tidligere salgsopplysninger. Taket er besikktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking med takplater har mangel/er lagt feil. Takplatene er lagt direkte på undertak uten opplekting, uten luftespalte og innfestingen har da perforert undertaksbelegget. Taktekkingen har også unøyaktigheter i skjøter, ved mønepanner, beslag osv. og fremstår som ufagmessig utført.

Det var ingen synlig taklekkasjer fra taket på loftet på tomannsboligen, men dette kan ikke utelukkes da det kun var tilgang til deler av loftet på bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taket bør tekkes om med korrekt oppbygning, inkludert opplekting og luftespalte, samt riktig innfesting for å unngå perforering av undertaksbelegget. Unøyaktigheter i skjøter, mønepanner og beslag må utbedres for å sikre tett og fagmessig utførelse. Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det bør lages inspeksjonsmulighet for del av loft uten tilgang og det bør her gjøres ytterligere undersøkelser.

! TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere på sydsiden.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Veggkonstruksjon

Deler av veggene har bindingsverkskonstruksjon/reisverk fra byggeår. Fasade/kledning har dels stående og dels liggende treborkkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre opphopning av fukt og redusere risiko for råteskader.

Værslitt og oppsprukket trevirke samt råteskadet borkkledning bør skiftes ut for å forhindre videre forringelse av fasaden og unngå at skader sprer seg til underliggende konstruksjoner.



! TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Deler av veggene har murkonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig fasade har slitasje og behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fasaden bør overflatebehandles for å hindre videre forvitring og skader på murkonstruksjonen. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og forringelse av fasadens levetid.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre. Undertak av trebord. Murvegg av murte lettklinkerblokker mellom boenhetene. Det er loftsluke i leiligheten mot vest. Det er ingen tilgang til loftet mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det mangler vindsperre på gavlvegger som kan medføre at slagregn mm. vil trenge inn på loftet. Loftsluken er av enkel og utett utførelse som vil ha varmetap. Det er ingen tilgang til loftet mot øst. Det er synlig skjevheter i konstruksjonen som er synlig fra utsiden og synlig på innvendig tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres vindsperre på gavlvegger for å hindre inntrenging av slagregn og fukt, da manglende vindsperre kan føre til fuktskader på loftet og i konstruksjonen.

Loftsluken bør oppgraderes til en tettere og bedre isolert løsning for å redusere varmetap.

Det bør etableres tilgang til loftet mot øst for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold, da manglende tilgang gir økt risiko for skjulte skader.

Skjevheter i konstruksjonen bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende problemer med bæreevne eller setningskader, slik at nødvendige utbedringer kan gjennomføres og ytterligere skade unngås.



TG 2 Vinduer

Leiligheten mot vest har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er vinduer med produksjonsår 1979/1987/2003/2015.

Leiligheten mot øst har trevinduer med koblet glass av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer har en del slitasje pga. alder og manglende vedlikehold. Det mangler vannbrett og beslag stedvis. Det er stedvis utett mellom vinduene og veggen/vannbrett. Det er svertesopp på vinduer i leiligheten mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer, samt utbedring av sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse.

Manglende vannbrett og beslag bør monteres, og utettheter mellom vinduer, vegg og vannbrett må tettes for å unngå fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

Svertesopp på vinduene i leiligheten mot øst bør fjernes, og årsaken til soppdannelsen bør utbedres for å forhindre videre skade.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på vinduene og tilstøtende bygningsdeler.



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Entredører i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Leilighet mot øst har terrassedør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2014.

Vurdering av avvik:

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

Entredører: Oppkanten til døren er liten og er utsatt for snø/is. Det mangler beslag/tetting i bunnen ved utvendig terskel. Det er svelleskade på dørbladet pga. fuktbelastning. Terrassedør: Det mangler beslag/tetting i bunnen ved utvendig terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør monteres beslag eller tetting i bunnen ved utvendig terskel for å hindre inntrenging av fukt, snø og is, samt redusere risiko for videre svelleskader på dørbladet og råte i karm og terskel.

Oppkanten til døren bør utbedres for å beskytte mot fuktbelastning.

Sprekker i trevirket og værslitte karmer bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og sikre god funksjon og levetid på dørene.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, redusert isolasjonsevne og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, parkett og gulvbelegg.
Vegger: Trepanel, fliser og tapet/malte strie.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fliser i entre/gang har bom (hulrom) og det er avskaling/skader på enkelte fliser. Det er manglende kledning/panel under 1 vindu i stuen (vest). Det er stedvis gliper mellom gulv og gulvlister. Det er stedvis gliper i parkettskjøter. Det er stedvis bruksslitasje/slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater må utbedres for å opprettholde overflatenes funksjon og utseende.

TG 2 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

Gulv er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken i begge boenheter.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er merkbare skjevheter/planavvik på gulvene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk. Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

TG 1 Pipe og ildsted

Bygningen har 2 pipeløp. Pipen mot vest er av ukjent type, men det er synlig elementpipe på loftet mot vest. Det er ingen ildsteder i leiligheten mot vest.

Pipen mot øst er elementpipe. Leiligheten mot øst har murt peis med innsats.

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



Leilighet vest.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Slette hvite dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører bør justeres.

TG 3 Andre innvendige forhold

Leiligheten mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svertesopp på innvendige veggoverflater. Dette skyldes dårlig ventilasjon, fuktig miljø/inneklima, kondens og/eller fukt fra muren/veggen.

Konsekvens/tiltak

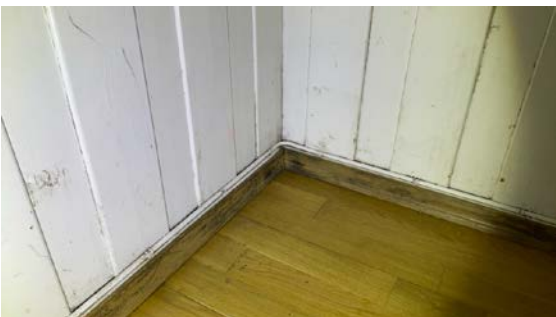
- Tiltak:

Det anbefales å undersøke årsaken til svertesopp nærmere og utbedre forholdene.

Konstruksjonen/veggene bør åpnes for å avdekke oppbygging og isolasjon, slik at eventuelle fuktskader kan identifiseres og utbedres. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for videre utvikling av sopp, forverring av inneklima og mulige skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat er høyst usikkert og vil avhenge av omfanget av eventuelle skader som må fastsettes etter nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



VÅTROM

1. ETASJE LEILIGHET VEST > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom leilighet vest:

Baderommet er oppusset i senere år, men årstallet er ukjent.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.



1. ETASJE LEILIGHET VEST > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Både dør og vindu er plassert i våtsonen til hhv. servanten og dusjkabinettet.

Flisarbeidet fremstår som ufagmessig med sprang (ujevne overganger), ujevne fuger og generelt dårlig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut dør og vindu med fuktbestandige materialer, eller beskytte eksisterende materialer mot fukt, for å redusere risikoen for fuktskader og råte.

Flisarbeidet bør utbedres av fagperson for å sikre jevne overganger og god håndverksmessig utførelse/estetikk.

1. ETASJE LEILIGHET VEST > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er bom, sprekker og løse gulvfliser ved toalettet.

Det er dårlig lokalt fall ved sluket og her vil vann bli stående på gulvet ved siden av sluket.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Fliser må skiftes.

Det bør foretas utbedring av sprekker og løse fliser, samt utbedring av fallforhold mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for vannskader, fuktskader og videre forringelse av gulvkonstruksjonen.



1. ETASJE LEILIGHET VEST > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden.

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranens utførelse medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE LEILIGHET VEST > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom leilighet vest består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servantskapet har slitasje/svelleskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Servantskapet bør vurderes skiftet ut eller utbedret for å hindre videre forringelse. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjon og forringet estetisk inntrykk.

1. ETASJE LEILIGHET VEST > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og fuktskader.

1. ETASJE LEILIGHET VEST > BAD/WC/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra entre mot baderommet. Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



1. ETASJE LEILIGHET ØST > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom leilighet øst:
Baderommet har eldre og enkel standard med bruksslitasje.



1. ETASJE LEILIGHET ØST > BAD/WC/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg og malt strie. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Andre tiltak:

Baderommet må rehabiliteres for å fjerne uegnede materialer i våtsonen. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse, noe som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE LEILIGHET ØST > BAD/WC/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Gulvet er flatt og mangler fall mot sluket. Gulvbelegg har oppkant mot dører og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er flatt og mangler fall mot sluket. Gulvbelegg har oppkant mot dører og vegger. Gulvbelegget har slitasje, sprekker og misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og gulvbelegget bør utbedres eller skiftes for å sikre tett og funksjonell overflate.

Manglende fall og skader i gulvbelegget medfører økt risiko for at vann ikke ledes til sluk, noe som kan føre til vannansamling, lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE LEILIGHET ØST > BAD/WC/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er sprekker i gulvbelegget stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det bør gjennomføres full utskifting av tettesjikt og sluk for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Sprekker i gulvbelegget og utettheter medfører økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE LEILIGHET ØST > BAD/WC/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Baderomsinnredningen har stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderomsinnredningen bør skiftes ut for å unngå ytterligere forringelse og redusert funksjonalitet. Videre slitasje kan føre til redusert brukervennlighet.

1. ETASJE LEILIGHET ØST > BAD/WC/VASKEROM

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på overflater.

1. ETASJE LEILIGHET ØST > BAD/WC/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot dusjnische bad. Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE LEILIGHET VEST > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning leilighet vest består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette sorte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert oppvaskmaskin. Komfyr og kjøleskap. Komfyrvakt. Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenken.

Innredningen er av nyere dato, men eksakt alder er ukjent.



1. ETASJE LEILIGHET VEST > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE LEILIGHET ØST > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning leilighet øst består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen har generelt en del slitasje, bruksmerker og skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør vurderes utbedring eller utskiftning av kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet. Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert levetid og økt risiko for ytterligere skader på innredningen.



1. ETASJE LEILIGHET ØST > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Alder er ukjent, men de er av eldre dato og over 25 år. Stoppekransen er plassert i nabobygningen.

Vurdering av avvik:

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

Uhensiktsmessig plassering av stoppekransen. Det mangler stoppekransen i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

Det bør etableres egen stoppekransen i boligen for å sikre rask tilgang ved behov for avstengning av vannet.

Uhensiktsmessig plassering og manglende stoppekransen kan føre til forsinket håndtering ved lekkasjer eller vannskader, noe som øker risikoen for omfattende skader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vannledning av plast fra hovedhuset tomannsboligen. Vannledningen har varmekabel.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Ukjent alder, men de vurderes til å være over 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Lufting av avløpsanlegget er ukjent/ikke synlig.

Konsekvens/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.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre korrekt funksjon og forhindre luktproblemer.

Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til dårlig avrenning, lukt i boligen og økt risiko for skader på rørsystemet.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter. Det er avtrekk med ventilator på begge kjøkken. Det er avtrekk med elektrisk vifte på begge badrom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2005 og er plassert i innkassing på badrommet i leiligheten mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er mangler drensåpning på innkassingen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres drensåpning på innkassingen for å sikre at eventuell lekkasje fra varmtvannstanken kan ledes bort og ikke forårsaker fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende drenering øker risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

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

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



Tomannsbolig leilighet vest.

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.

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

Elektrisk anlegg.

Det er nyere sikringsskap med automatsikringer i begge leilighetene med separate strømmålere. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid (samsvarserklæring). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

- eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.

Tomannsbolig. Leilighet mot vest.

Tomannsbolig. Leilighet mot øst.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong og pilarer. Grunnmuren ble kun stedvis begrenset besiktiget pga. snø på terrenget.

Terrengforhold

Tomten rundt tomannsboligen er hovedsaklig flat.

Vurdering av avvik:

Nordveien 57 A og B, 59 A og B, 1930 AURSKOG
Gnr 187 - Bnr 33
3226 AURSKOG-HØLAND

Larsen Havnen AS
Bråtehogda 47A
1970 HEMNES

Tilstandsrapport

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
 - Konsekvens/tiltak**
 - Det bør foretas terrengjusteringer.

Det må lages fall fra bygningene/grunnmur og ut på terrenget der hvor dette mangler. Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen. Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Boligen er tilnyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder, men de vurderes til å være over 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det er ikke fremlagt noe brannteknisk dokumentasjon på bygningen. Bygningen vurderes å ikke være brannsikret/delt inn i brannceller iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 10816-26037

Befaringsdato: 27.02.2026

Side: 42 av 51

116

Oppdragsnr.: 10816-26037

Befaringsdato: 27.02.2026

Side: 43 av 51

117

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	38 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	5 100
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	30 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	50 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	123 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig med sokkelleilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 6 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med sokkelleilighet	Kr.	4 200 000
Tomannsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	1 400 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	230 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 830 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

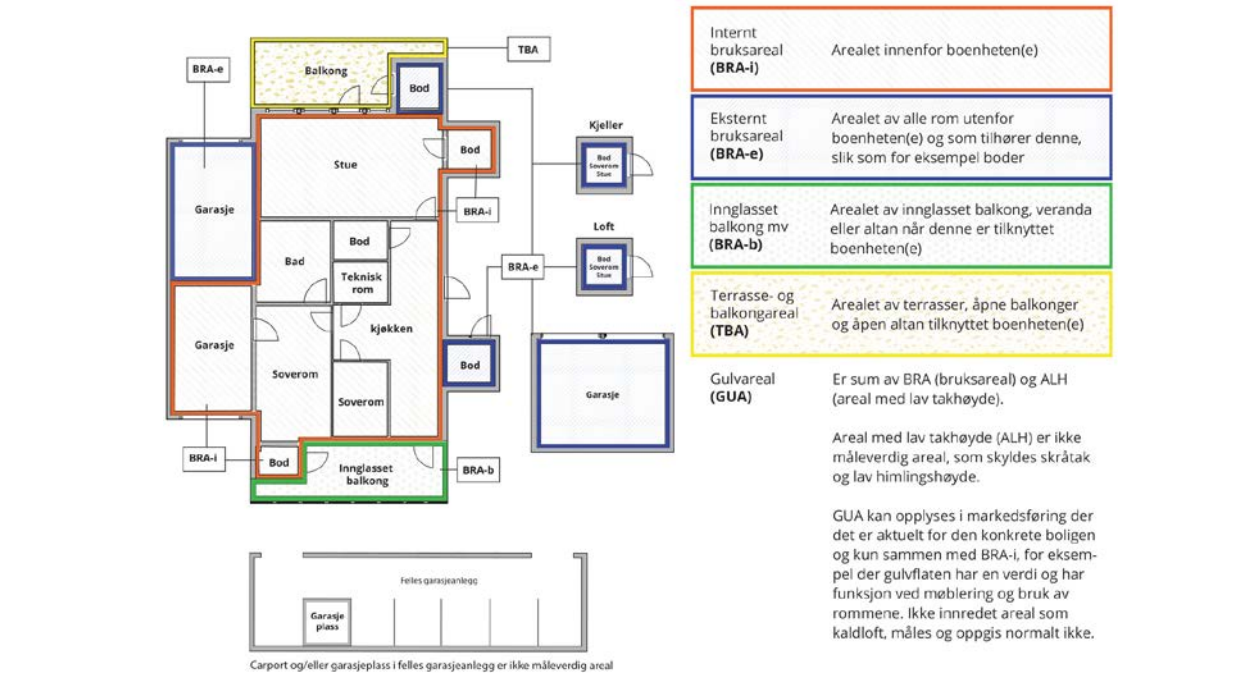
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med sokkelleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U. etasje	91			91	
1. etasje	103			103	25
2. etasje	63			63	
1. etasje (tilbygd leilighet)	75	5		80	22
SUM	332	5			47
SUM BRA	337				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. etasje	Entré, kjøkken, stue, bod, gang, bad/wc, vaskerom, bod/innredet rom, trapperom		
1. etasje	Entré/gang, trapperom, kjøkken, spisestue, stue 1, stue 2, stue 3		
2. etasje	Trapperom, bad, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1. etasje (tilbygd leilighet)	Entré/gang, bad/wc/vaskerom, soverom, kjøkken, stue	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik på type rom og/eller rominndeling i alle 3 etasjer i forhold til tegningen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: 2026: Kragtorp VVS har utført arbeid på røranlegget i boligen pga. frostskader.

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje leilighet vest	40			40	
1. etasje leilighet øst	30			30	
SUM	70				
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje leilighet vest	Entré/gang, bad/wc/vaskerom, soverom, kjøkken, stue		
1. etasje leilighet øst	Entré/gang, bad/wc/vaskerom, sovealkove, kjøkken, stue		

Kommentar

Takhøyde varierer mellom ca. 2,05 - 2,13 meter som er mindre enn krav i dagens byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		50		50	
SUM		50			
SUM BRA	50				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Garasjen er bygget større i forhold til tegningen.
Bruttoareal (utvendige mål) er ca. 53m² mot 50m² beskrevet på tegningen.
Garasjen er ikke brannsikret iht. krav og det foreligger dermed mangel.
(Garasjer med bruttoareal over 50m² har krav til brannsikring/skal bygges som branncelle når bygningen er plassert mindre enn 8 meter fra nabobygg.)

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Tom Ødegård	Kunde
27.2.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	187	33		0	2063.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Nordveien 57 A og B, 59 A og B							
Hjemmelshaver							
Tom Ødegård							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Aurskog ca. 2km. utenfor Aursmoen. Det er offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

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

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 2.063,3m².

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

1987

Kommentar

Byggeår iht. tegning.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig.

Taktekking med takplater har mangel/er lagt feil. Takplatene er lagt direkte på undertak uten opplekting, uten luftespalte og innfestingen har da perforert undertaksbelegget. Taket må tekkes om for å hindre lekkasjer og fuktskader. Taktekkingen har også unøyaktigheter i skjøter, ved mønepanner, beslag osv. og fremstår som ufagmessig utført.

Trebordkledningen har slitasje, tørkesprekker og spredte råteskader.

Garasjeporter og gangdør har generelt en del slitasje og det er skade i 1 garasjeport.

Betongdekke/betonggulvet har en del slitasje.

Det er dårlig fall på terrenget rundt bygningen og ved snøsmelting renner vann inn i garasjen via garasjeporten (det var vann stående på garasjegulvet på befaringsdagen).

Garasjen er bygget større i forhold til tegningen. Bruttoareal (utvendige mål) er ca. 53m² mot 50m² beskrevet på tegningen. Garasjen er ikke brannsikret iht. krav og det foreligger dermed mangel. (Garasjer med bruttoareal over 50m² har krav til brannsikring/skal bygges som branncelle når bygningen er plassert mindre enn 8 meter fra nabobygg.)

Vedlikehold

Bygningen har et generelt stort vedlikeholdsbehov.

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.

Beskrivelse
Frittstående garasje.
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.
Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med dels stående og dels liggende trebordkledning.
Fremskyvet saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med taksteinsformede metall takplater.

2 leddporter i trekonstruksjon.
Gangdør i trekonstruksjon.
Vinduer i trerammer med enkle glass.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	25.02.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	03.02.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	25.02.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

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.

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Marianne Malnes Tom Ødegård
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2015 • Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
1930 AURSKOG	
3226-187/33/0/0	

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Var satt inn dusjkabinett på bad i 2etg, ser ut som belegg har sluppet på kjøkken, kanskje grunnet lekkasje. badet er fra ca 1980. har ikke vært lekkasje mens jeg har eiet boligen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

hadde lekkasje i yttertaket på bileilighet til hovedhus bygget i 2007. her er ble det lagt ny taktekking i 2016/2017

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Eidsvold taktekking

Beskrivelse av arbeidet: fjernet plate tak og det ble lagt ny papp

.
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Tror alle takene ble lagt nye takplater i ca 2007, disse er lagt uten lekter og sløyfer, hvilket som er påpekt av en takstmann i 2016. det er kun bi leiligheten til hovedhuset det er tekket om.
6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Har vært meldt om mus i benk og loft fra leietakere i hhv hovedhus og bileilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
Beskrivelse av arbeidet: Hadde en skadedyrbekjemper via IF forsikring inne, vet ikke hva han gjorde annet enn å sette ut åtestasjoner..

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
Firmanavn: Lyst elektro
Beskrivelse av arbeidet: etablert eget sikringsskap med egen måler til alle boenheter på eiendommen.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Hovedhus er totalt rehabilitert ca 1980
Bileilighet er bygget på i 2006/2007 av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

ferdigattest er utstedt av kommunen

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

det er en liten tomannsbolig på eiendommen og en bileilighet i hovedhuset, meg bekjent er disse godkejt i kommunen.

kommunen har vært leietaker i to av enhetene noen år.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

mener det er ferdigattest på alle enheter, så da er de vel godkjent pr definisjon.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Ja, det ble utarbeidet en skaderapport vedr taklekkasjen på bileiligheten i 2016 ifm en eierskifte forsikringssak

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Preben Reisenhus enk

Beskrivelse av arbeidet: lagt parkett i tomannsbolig samt i bileilighet til hovedhus. skiftet inngangsdører og 2 vinduer i tomannsbolig. nye på gulv i gang og bad i tomannsbolig.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

jeg har eid eiendomme siden ca oktober 2015, har aldri bodd der selv, kun stått tomt eller vært utleid til forskjellige leietakere.
som nevnt tidligere er det delvis feilkonstuksjon i alle yttertak med unntak av bileiligheten som ble lagt om i 2016 /2017.

har svært liten kunnskap om eiendommen tilstand være seg svakheter eller styrker da jeg ikke har bebodd den selv.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse Nordveien 57A, 1930 AURSKOG	
Dato for energimerking 08.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-267539
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 150097908
Gårdsnummer 187	Bruksnummer 33
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2006	Bygningstype Annen bolig
Bruksareal 75,0 m²	Oppvarmet bruksareal 75,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 214,01 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 254,46 kWh/m²	Totalt levert pr. år 20 236 kWh
--	---



Nordveien 57A, 1930 AURSKOG

Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nordveien 57A, 1930 AURSKOG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

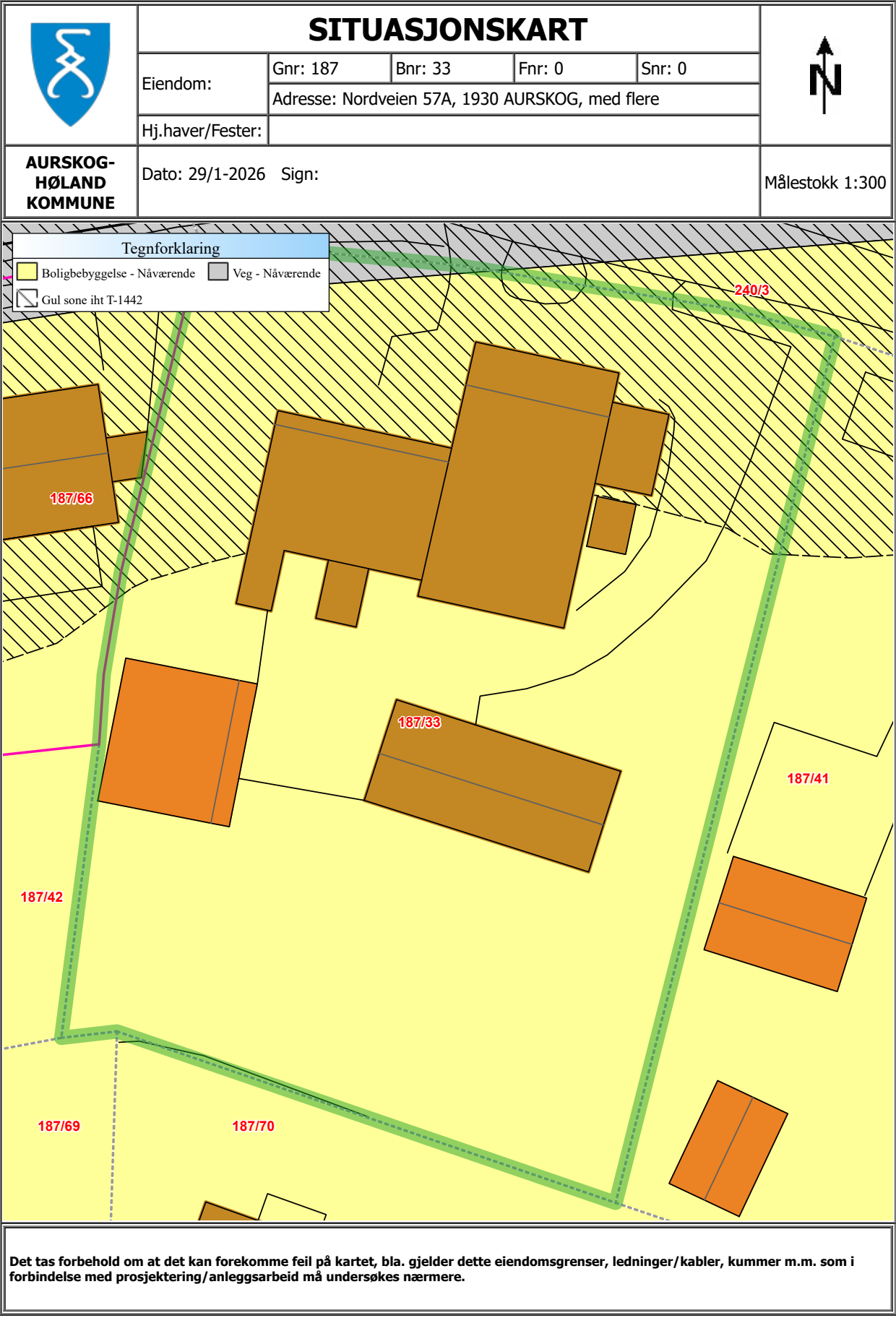
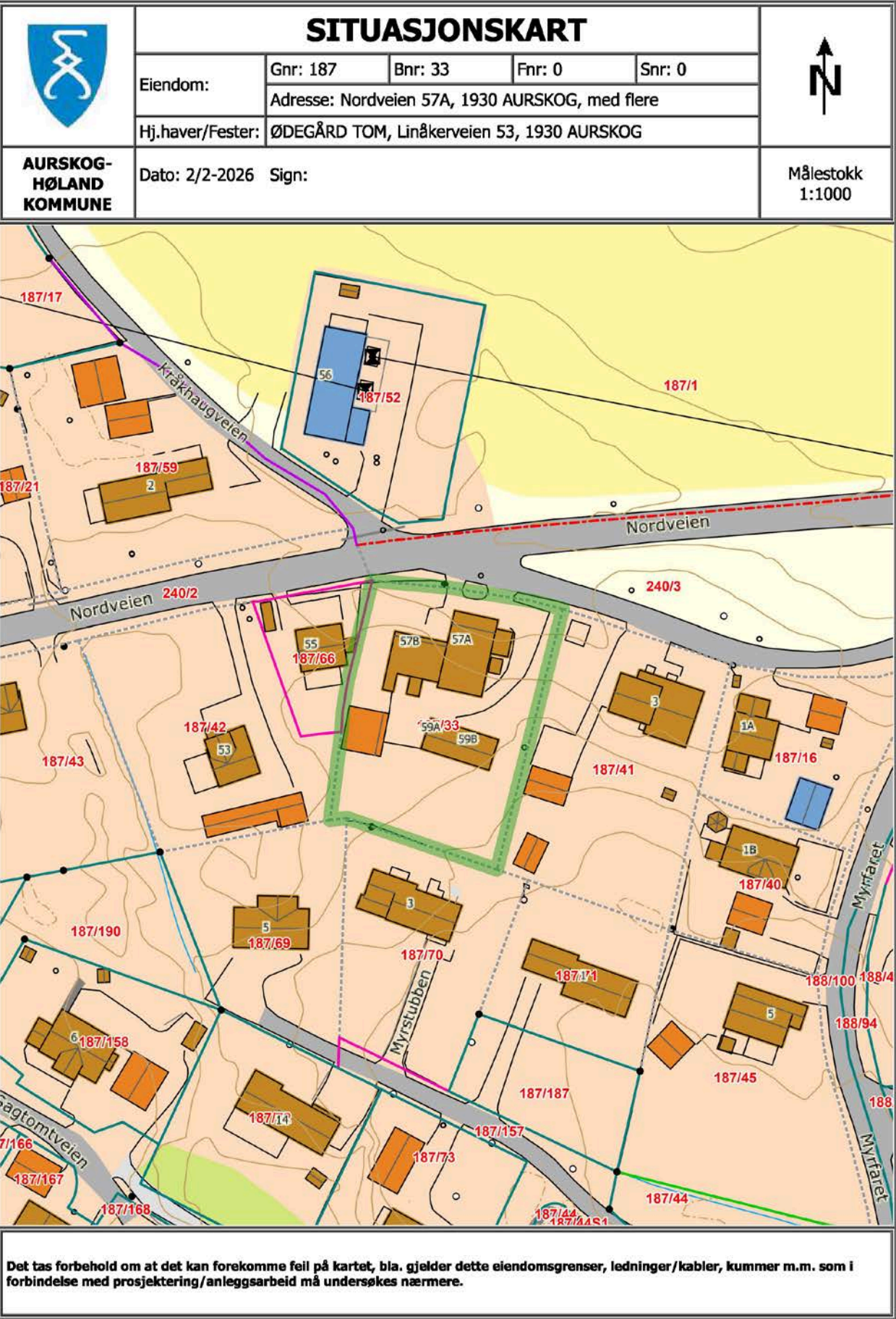


Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>





Nordveien 57A, 1930 AURSKOG



Adresse Nordveien 57A, 1930 AURSKOG	
Dato for energimerking 08.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-267539
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 150097908
Gårdsnummer 187	Bruksnummer 33
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2006	Bygningstype Annen bolig
Bruksareal 75,0 m²	Oppvarmet bruksareal 75,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 214,01 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 254,46 kWh/m²	Totalt levert pr. år 20 236 kWh
--	---



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 187 Bnr: 33 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Nordveien 57A, 1930 AURSKOG, med flere

Hj.haver/Fester: ØDEGÅRD TOM, Linåkerveien 53, 1930 AURSKOG

**AURSKOG-HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 2/2-2026 Sign:

Målestokk
1:1000

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

142

143

Nabolagsprofil

Nordveien 57A - Nabolaget Bokstad - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Aurskog stasjon Linje 470, 470E	4 min 0.3 km
Blaker stasjon Linje R14	15 min 14.5 km
Oslo Gardermoen	46 min

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	4 min 2.4 km
Haneborg skole (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	4 min 4.1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	10 min 8.3 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	10 min 10.1 km

«Landlige omgivelser, ikke håpløst langt fra Oslo. God og frisk luft, kort vei til turterreng, kort vei til buss som godt kunne gått oftere og fremfor alt senere på kvelden»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

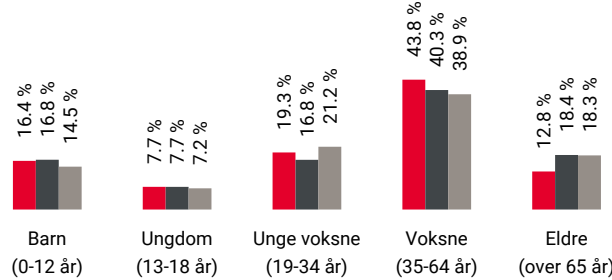


Kvalitet på skolene
Bra 70/100



Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bokstad	813	353
Aursmoen	3 766	1 679
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år) 57 barn	3 min 0.2 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	8 min 0.7 km
Flatebyjordet barnehage (1-5 år) 69 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Aurskog	23 min
Coop Extra Aurskog Post i butikk	4 min 2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået
Lite støynivå 89/100

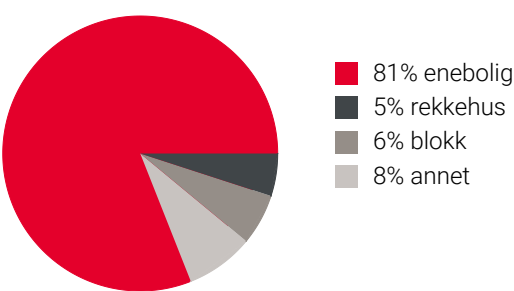


Trafikk
Lite trafikk 82/100

Sport

Haugerudfeltet - ballflate (MKN) Ballspill	18 min 1.6 km
Aursmoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	4 min 2.3 km
Aura Trening og Helse	9 min
MOVA Bjørkelangen	8 min

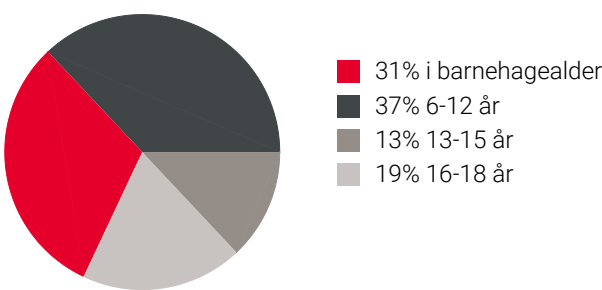
Boligmasse



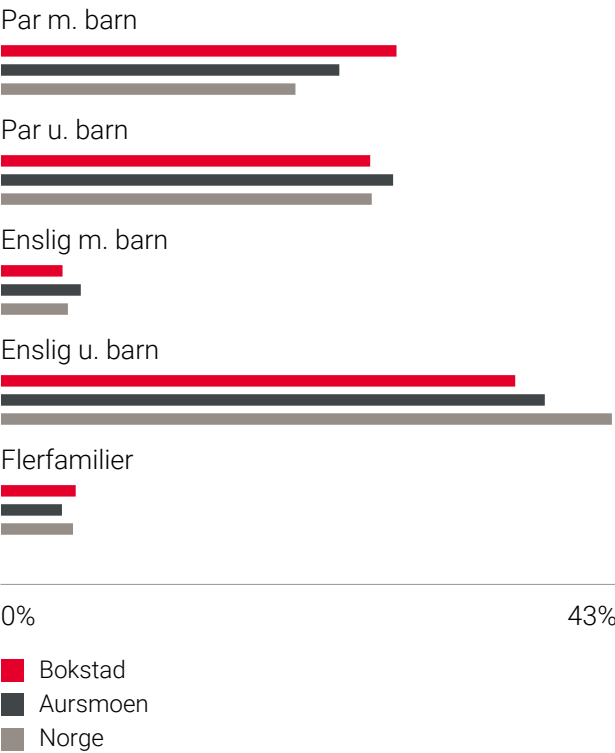
Varer/Tjenester

Aurskog Senter	4 min
Aurskog apotek	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

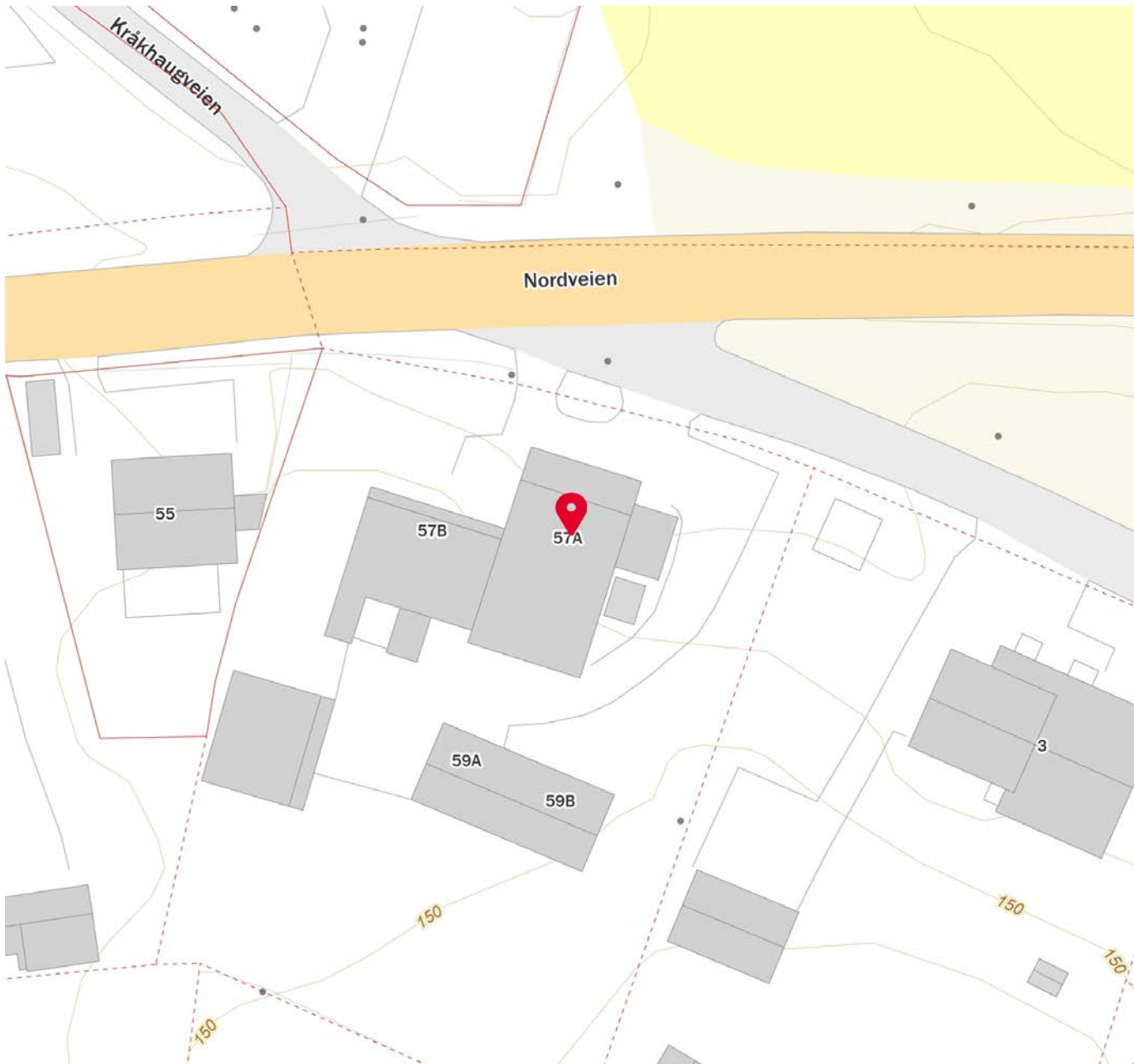


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nordveien 57A og B, Nordveien 59 A og B
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Niklas Antonsen

Telefon: 466 56 728
E-post: niklas.antonsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre