

aktiv.



Blakerveien 1352, 1930 AURSKOG

**Flott eiendom med 3-måls tomt,
stor verkstedgarasje og
innholdsrik enebolig. Basseng og
fin utsikt. Landlig og solrikt!**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

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

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Aurskog senter, 1930 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 122 600,-
Total ink omk.: Kr 4 972 600,-
Selger: John Kristian Myre Halvorsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 211/335 kvm
Tomtstr.: 3063 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 201, bnr. 14
Oppdragsnr.: 1105250046

Flott enebolig på stor tomt

Velkommen til Blakerveien 1352, en flott eiendom med innholdsrik enebolig over tre etasjer. Med fire stuer og fire soverom er det god fleksibilitet. Her bor man landlig, med fine turområder i umiddelbar nærhet. Høydepunktene er mange - deilig basseng, gode solforhold og en 3-måls tomt med nydelig hage. Hagen innbyr til lek for de minste, og boligen har vidstrakt utsikt og to fine verandaer for hygge utendørs.

Det er bergvarmeanlegg og en peis sørger for ekstra varme i en av stuene, og på kjøkkenet er det spiseplass, hvitevarer og mye oppbevaring. Badet er plassert i 2. etasje, sammen med soverommene og et separat wc-rom. Det er vaskerom, gjestetoalett og mye bodplass. Parkeringen er svært god, på en stor gårds plass og i en verkstedgarasje på ca. 113 kvm. Garasjen har lagringshems og er tilpasset høye kjøretøy.

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



Innhold

Velkommen2
Bilder4
Om eiendommen30
Tilstandsrapport47
Egenerklæring80
Kart fra kommunen85
Nabolagsprofil.....86
Våre samarbeidspartnere88
Forbrukerinformasjon94
Budskjema95



Velkommen til flotte Blakerveien 1352 - en stor og innholdsrik enebolig over tre etasjer med solrike uteområder og nedfelt basseng. I tillegg byr eiendommen på en større verkstedgarasje på 113 kvm og stor tomt på over 3 mål.



Kort fortalt

- Stor enebolig over tre etasjer.
- Fleksibel og innholdsrik bolig.
- Egen inngang til kjelleretasjen.
- Verkstedgarasje på 113 kvm.
- Stor og asfaltert gårdsplass.
- Uthus med carport for traktor.

- God utsikt over landlig idyll.
- Sørvendt veranda på 70 kvm.
- Basseng nedfelt på verandaen.
- Vestvendt veranda på 32 kvm.
- Gode solforhold på tomten.
- Bergvarmeanlegg fra 2015.

- Kjøkken med egen spiseplass.
- Kombinert kjøl/frys integrert.
- Komfyr og oppvaskmaskin.
- Hele fire stuer ligger i 1. etasje.
- Godt lysinnslipp i hovedstuen.
- Peis etablert i en av stuene.

- Bad utstyrt med gulvvarme.
- Separat wc-rom vegg i vegg.
- Gjestetoalett og eget vaskerom.
- Fire soverom ligger i 2. etasje.
- Enkel tilgang til bad og wc-rom.
- Mye lagring i seks kjellerboder.

Velkommen inn!



Ved inngangspartiet er det lagt et felt med brostein.

Vindfanget er av god størrelse og har plass til garderobeløsninger.

Videre inn er det en større gang med plass til ytterligere oppbevaringsmøblement om ønskelig.





Kjøkkenet fremstår romslig og har godt med skap- og benkeplass.

Innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrineskap og laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er nisje for komfyr, integrert kjøl/frys i innredningen og opplegg for oppvaskmaskin. Ved vinduet er det plass til spisebord.

Boligen har hele fire stuer - alle i første etasje, med spisestuen naturlig plassert nærmest kjøkkensonen. Det er god plass til større spisestuegruppe og tilhørende møblement - her kan du invitere familie og venner til hyggelige lag.

Tre av stuenene er tilstøtende, hvor den midterste er et koselig tilholdssted med oppmurt skiferpeis for ekstra hygge og varme. To av stuenene har tregulv og lysmalte panelvegger.





Hovedstuen (bilder til venstre) har godt naturlig lysinnfall fra de store vindusflatene - noe som også ivaretar den naturskjønne utsikten godt. Fra hovedstuen er det skyvedør ut til den sydvendte uteplassen - og enkel glassdør ut til den vestvendte.

Den siste stuen er en lys og trivelig tv-stue.

I andre etasje er det en romslig gang, bad, wc, 4 soverom og garderobe.

Gangen har lysmalte vegg- og takflater og lyst gulv. Rommet har fin plass til oppbevaringsmøblement.



Det ligger wc-rom i både første og andre etasje.

Begge wc-rommene er utstyrt med gulvmontert toalett og enkel servant.



Badet har fliser på gulvet med lun varme under, mens det på veggene er våtromsplater i flismønster.

Innredningen har to heldekkende servanter over hvite servantskap, matchende høyskap og to speil med belysning over servantene.
Videre har badet fått nytt dusjkabinett i år.

Hovedsoverommet er av god størrelse og har
luftebalkong og separat garderobe med
plassbygde skap.

Både tak og vegger er malt i en trendy
blånyanse - noe som bidrar til en lun og
avslappende atmosfære.

Fra luftebalkongen har du fin utsikt både til
bassengområdet og vakkert åkerlandskap.

På det største soverommet er det også
plassbygd garderobeskap.

Hele fire soverom gir mange valgmuligheter
for familien - ved behov kan rommene
benyttes som kontor eller ekstra stue.





Vaskerommet ligger i kjelleren og har gulvfliser, dobbel utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin.

Her finnes også bergvarmepumpe fra 2015, med trykktank og separat varmtvannsbereder. Anlegget benyttes til oppvarming av radiatorer og varmt forbruksvann.

Utover vaskerommet byr kjelleretasjen på god lagringsplass i hele seks kjellerboder.

Plantegning

1. etasje

Blakerveien 1352, Aurskog

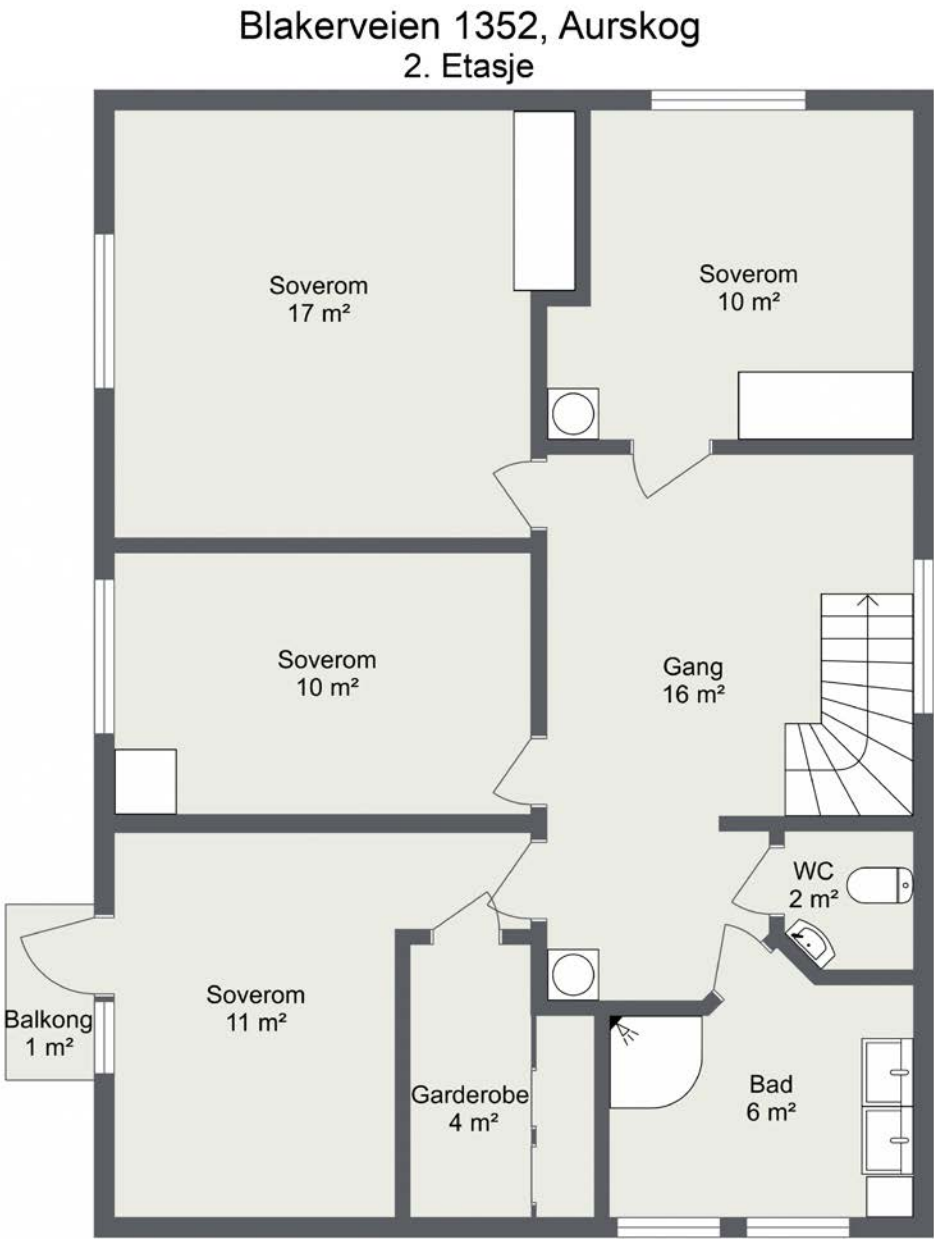


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

Plantegning

2. etasje



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

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

Plantegning

Kjeller



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

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



På inngangssiden har eiendommen en stor og asfaltert gårdsplass - samt en større verkstedgarasje. Garasjens areal er på ca. 113 kvm - og har to leddporter, samt en høy foldeport av aluminium. Videre er garasjen isolert, tilpasset høye kjøretøy og har lagringshems.

I tillegg til å parkere i den romslige garasjen, er det rikelig med parkeringsplass også på den store gårdsplassen.

Boligen har uteplasser som vender mot henholdsvis sør og vest - så her kan du følge solen gjennom dagen.

På den sørvendte verandaen ligger et flott, nedfelt basseng - perfekt for de varme sommerdagene. Det er god plass til flere sittegrupper på terrasseområdet.

Tomten er frodig og pent opparbeidet med plenarealer, skjermende hekker, trær og velstelte busker. Det er rikelig med boltreplass for små og store.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 211 m²
BRA - e: 124 m²
BRA totalt: 335 m²
TBA: 104 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 0 m² Gang, vaskerom, 6 boder. Kjelleretasje er ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m2. Gulvarealet er på ca. 60 kvm.
1. etasje
BRA-i: 128 m² Vindfang, gang, kjøkken, spisestue, peisstue, tv-stue, stue tilbygg.
2. etasje
BRA-i: 83 m² Gang, bad, toalettrom, garderobe, 4 soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
103 m² Terrasse/balkongareal.

2. etasje
1 m² Terrasse/balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
2. etasje
BRA-e: 113 m² Garasje/verksted.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje
2. etasje
BRA-e: 11 m² Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig: Kjelleretasje er ikke måleverdig grunnet lavere

takhøyde enn 1,90 m. Gulvarealet er ca. 80 m². Veranda/balkong er definert som Åpent areal (TBA) .
Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,30 m til ca. 2,49 m. Målt takhøyder 2. etasje: Varierende fra ca. 2,35 m til ca. 2,44 m. Målt takhøyder kjelleretasje: Varierende fra ca. 1,81 m til ca. 1,89 m. Arealmåling kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påforing og tykkelse. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist målsatte tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Garasje - og uthus: Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3063 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er landlige og idylliske, samtidig som det er kort vei til alle hverdagsfasiliteter. Bussen stopper like ved, og nærområdet byr på flotte turmuligheter i skog og mark. Blant trær og åkre ligger den flotte eiendommen - stor, solrik og hovedsakelig flat med strålende utsikt over det naturskjønne landskapet.

Tomten er på tre mål, omfattende opparbeidet med trær, hekker, gjerde, gressplen, kantstein, flaggstang og velstelte busker. Beplantningen er frodig og variert, og eiendommen oppleves som en grønn oase med mye boltreplass for både store og små. Her kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller leke med venner etter skolen.

De gode solforholdene setter prikken over i'en, og gjør det mulig å virkelig nyte varme og late dager til fulle. På inngangssiden har tomten en stor og asfaltert gårds plass med gode muligheter for parkering. I 2025 er taket malt på tilbygget mot sør, samtidig som beslagene ble utbedret og en ny takstige med plattform ble montert. Hovedstuen har utgang til to fine og delvis overbygde verandaer mot henholdsvis sør og vest.

Begge uteplassene har trapper ned til den flotte hagen, og nedfelt på den sørvendte verandaen finner man et herlig basseng med vannpumpe og renseanlegg. Bassenget skal rengjøres før salget, og det ble skiftet duk rundt 2018/19. Uterommet innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og store, sosiale sammenkomster. Belysning er montert på den andre verandaen, og ved hovedsoverommet har boligen en luftbalkong i smijern.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig boligområde på Killingmo i Aurskog-Høland kommune. Området ligger et par kilometer utenfor Aursmoen, hvor du finner skoler, barnehager og daglige servicetilbud. Boligen har også umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon og gode rekreasjonsområder. Legg gjerne turen til Tævsjøen, Mangenskogen, eller

populære Killingmo gård.

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

Aurskog har også et flott golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder. Det er skytterbaner i nærheten, samt jakt- og fiskeforeninger. På Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum, er det et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Coop Extra, Rema 1000 eller Kiwi. Aurskog Senter har butikker, café, bank, apotek, frisør o.l. Det er eget helsesenter i 2. etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Killingmo som ligger ca. 500 meter fra boligen. Med bil fra Aurskog tar det ca. 10 min. til Bjørkelangen, 20 min. til Fetsund, 25 min. til Lillestrøm og 45 min. til Oslo lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av villaer og landbrukseiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen har kort avstand til Aursmoen barne- og ungdomsskole. Det finnes både private og kommunale barnehager i området. Nærmeste videregående skoler er Kjelle vgs. og Bjørkelangen vgs.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Støpt grunnmur og lettklinkerblokker.

Takkonstruksjon/taktekking: Valmet takkonstruksjon med ventilert møneloft. Pulttak konstruksjon over tilbygg nord og valmet konstruksjon over tilbygg. Taktekking av betongtakstein med undertaksduk på hoveddel og tilbygg mot nord.

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater på tilbygg og veranda mot sør.

Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.

Etasjeskiller: Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: 1984 - vannskade bad - forsikringssak. 2008 - Lagt nye fliser og gulv over det gamle

egeninnsats/dugnad. Nytt dusjkabinett i 2025.(Askim og Mysen Rør AS).

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/ fornyet? Nei.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Har forekommet fukt i kjeller.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/ råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Mus i kjeller.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/ egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: I forbindelse med installering av bergvarme. Bygget om til automatsikringer. Arbeid utført av Aurskog Elektriske.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Nei.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: El kontroll i 2018.

Tilleggskommentar fra selger: Biovac anlegg felles med nabo.

Innhold

Kort fortalt

- Stor enebolig over tre etasjer.
- Fleksibel og innholdsrik bolig.
- Egen inngang til kjelleretasjen.
- Verkstedgarasje på 113 kvm.
- Stor og asfaltert gårdsplass.
- Uthus med carport for traktor.

- God utsikt over landlig idyll.
- Sørvendt veranda på 70 kvm.
- Basseng nedfelt på verandaen.
- Vestvendt veranda på 32 kvm.
- Gode solforhold på tomten.
- Fjervarmeanlegg fra 2015.
- Kjøkken med egen spiseplass.
- Kombinert kjøl/frys integrert.
- Komfyr og oppvaskmaskin.
- Hele fire stuer ligger i 1. etasje.
- Godt lysinnslipp i hovedstuen.
- Peis etablert i en av stuene.
- Bad utstyrt med gulvvarme.
- Separat wc-rom vegg i vegg.
- Gjestetoalett og eget vaskerom.
- Fire soverom ligger i 2. etasje.
- Enkel tilgang til bad og wc-rom.
- Mye lagring i seks kjellerboder.

Planløsning

- 1. etasje: Vindfang, gang, wc, kjøkken, tv-stue, peisstue, spisestue og tilbygd stue.
 - 2. etasje: Gang, bad, wc, 4 soverom og garderobe.
- Kjeller: Gang, vaskerom og 6 boder.
- Annet: Kaldloft og et uthus på ca. 11 kvm.

Vindfang

Velkommen inn i et fleksibelt og innholdsrikt familiehjem med stort potensial for de nye eierne. Ved inngangen har boligen brostein, ringeklokke og belysning plassert på hver side av en overbygd ytterdør. Vel inne passer det fint å innrede med knagger og skohyller i et vindfang med kodelås på døren. Vindfanget ligger i tilknytning til en gang med praktisk gjestetoalett. Boligen har bi-inngang til kjøkkenet og egen inngang til kjelleren.

Kjøkken

Kjøkkenet er et fint samlingssted, med laminatgulv, spiseplass og lysmalte panelvegger. Innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrineskap og dobbel oppvaskkum nedfelt i en laminert benkeplate. Skaplassen er god, og to glassplater er montert over benken. Av hvitevarer har kjøkkenet komfyr, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys integrert i innredningen. Over kokesonen er en ventilator installert.

Stuer

I første etasje har boligen hele fire stuer, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Hovedstuen er et innbydende oppholdsrom, med landlig utsikt og fint lysinnslipp via store vinduer i to retninger. Vinduene inkluderer en skyvedør og en enkel glassdør til de solrike verandaene.

Om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Stuegulvet har laminat, mens ulike grånyanser på veggene inkluderer en stilig kalkmaling. Tre av stuene er tilstøtende, hvor den midterste er et lunt og koselig tilholdssted med oppmurt skiferpeis for ekstra hygge.

En skyvedør tar deg videre inn til en spisestue utenfor kjøkkenet, og her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord. Begge stuene har tregulv og lysmalte panelvegger. Den siste stuen er en fin tv-stue, der man enkelt trekker seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Bad/wc/vaskerom

Badet er plassert i andre etasje, med et separat wc-rom vegg i vegg. Boligen har også et vaskerom i kjelleren og et ekstra wc-rom i første etasje. Badet

ble pusset opp i 2008, innredet med sorte gulvfliser og hvite våtromsplater i flismønster. Varme er lagt under gulvet, og i 2025 er det satt inn et nytt dusjkabinett.

Den øvrige innredningen består av to hvite servantskap, et matchende høyskap, et ekstra veggskap og to speil med belysning over servantene. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Wc-rommene er utstyrt med toalett og servant, og vaskerommet har gulvfliser, dobbel utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe
Fire gode soverom ligger sammen i andre etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Hele fire soverom gir mange valgmuligheter til familien, og ved behov kan rommene benyttes som kontor eller ekstra stue.

Hovedsoverommet har luftebalkong og en separat garderobe med plassbygde skap. Både tak og vegger er malt i en mørk og trendy blåfarge, noe som bidrar til en lun og avslappende atmosfære. Skap er også plassbygd på det største soverommet, og rikelig med ekstra lagringsplass finnes i garasjen og i hele seks kjellerboder.

Standard
I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport på eiendommen utført av en sertifisert takstingeniør. Rapporten følger vedlagt salgsoppgaven.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak:
Utvendig > Utvendige trapper: Utvendige trapper til

verandaer og inngangsparti.
Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Det er påvist andre avvik: Flere trapper mangler rekkverk, som er dagens krav. TG3 er gitt for dette forholdet. Trapper mangler håndløper eller rekkverk på begge sider, som er dagens krav. Trapper med rekkverk har større åpninger enn dagens krav, som er 10 cm for stående bord og 2 cm for liggende bord. Flere trapper har slitasje og delvis løse trinn.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom under trapp i 1.etasje med tregulv, trepanel på vegger og himling. Utstyr består av frittstående toalett og servant. Oppvarming med panelovn.
Vurdering av avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Eldre vaskerom/teknisk rom i kjeller, som tidligere også har vært benyttet til teknisk rom for fyranlegg, som er fjernet. Vaskerommet har gulvfliser med støpejernssluk, vegger av malt mur, gipsplater i himling og ståldør. Utstyr består av dobbel utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin. Det er fall mot sluk. Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er ikke bygget som et våtrom etter dagens standard og krav. Det er ikke membran/tettesjikt på rommet.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Valmet takkonstruksjon med ventilert møneloft (loft over etasje) og innvendig tilgang. Isolert med sydde matter og flis. Ventilert ved takfot og en åpen luftehatt, det er viktig at luftehatt er godt tettet utvendig, det anbefales at denne kontrolleres over tak.
Pulttak konstruksjon over tilbygg nord og valmet konstruksjon over tilbygg sør uten tilgang. Det er observert "fin" sagflis på loft, dette kan være fra en så kalt myk borebille, som lever mellom barken og trevirke og gjør ingen vesentlig skade på konstruksjon, men bør følges med på.
Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er fuktskjolder og avrenning fra begge piper. Det ble ikke målt eller registrert fukt i disse trekonstruksjonene. Begrenset isolert flere steder. Enkelte spor etter mus, ukjent omfang.

Utvendig > Vinduer: Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil i enkelte vinduer. Blyglassvindu i vindfang og eldre koblete vinduer i kjeller. Alder på glass er datert: 1981, 2014 og udaterte.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. To vinduer på bad har punktert glass. Det er råde i nedkant på enkelte utvendige dekkbord, grunnet liten eller ingen luftespalte ned mot vannbrett. Bruksslitasje på eldre vinduer.

Utvendig > Balkong: Luftebalkong i smijern med tilgang fra soverom.
Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i

henhold til krav i dagens forskrifter. Det er påvist andre avvik: Luftebalkong har overflaterust, rekkverk og åpninger er ikke iht. dagens krav. Åpninger i rekkverk være maks 0,10 m, inntil en høyde på 0,75 m over gulv eller trinnforkant i trapp, iht. dagens krav.

Utvendig > Veranda sør: Delvis overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og basseng. Fundamentert til vegg og støpte søyler. Tilgang fra stue og hage.
Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist andre avvik: Rekkverk er lavere enn dagens krav, som er 100 cm og åpninger større enn dagens krav, som er 2 cm for liggende bord, så lenge terrassen/veranda er høyere enn 50 cm fra bakkenivå. Rekkverk har skjevheter og er ustabilt. Bærebjelker og bjelkelag er underdimensjonert.

Utvendig > Veranda vest: Delvis overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Fundamentert til støpte søyler. Tilgang fra stue og hage.
Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist andre avvik: Rekkverk er lavere enn dagens krav, som er 100 cm og åpninger større enn dagens krav, som er 2 cm for liggende bord, så lenge terrassen/veranda er høyere enn 50 cm fra bakkenivå. Rekkverk har skjevheter og er ustabilt. Gulv har slitasje. Bærebjelker under bjelkelag er ikke skjøtet på søyler.

Innvendig > Overflater: Gulvene er i hovedsak av tregulv og laminat. Vegger er i hovedsak av trepanel,

strie/tapet og malte plater. Himlinger er i hovedsak av trepanel, tak-ess plater og malte plater. Det er i hovedsak liten bruksslitasje i forhold til alder. Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".
Vurdering av avvik: Det er avvik: Tregulv har stedvis slitasje og det er registrert noe gulvknirk.

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Kjelleretasje med innvendig tilgang består av gang, eldre vaskerom med teknisk utstyr og boder. Kjelleren har støpte vegger og en tilbygget bod med lettklinkerblokker og isopor i himling, etasjeskille av bjelkelag med stubbloft eller trepanel i himling og støpt plate på mark. Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger. Det er en brønn med ile i kjeller, ukjent kvalitet på vann. Eier har påstartet forblending med lettklinkerblokker av yttervegger i bod tiltenkt et hobbyrom. Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner. Det er foretatt stikkprøver med fuktmåling i trevirke, målinger viste opptil 11 %, som er normalt. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.
Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav. Det er stedvis noe saltutslag, som er tegn på fuktgjennomtrenging. Det er udekket isoporplater (polystyren) i tilbygget tilbygget bod. Eier opplyser at

det har forekommet fukt i kjeller og tidvis mus.

Innvendig > Innvendige dører: Innvendige trefyllingsdører og malte/umalte finerdører. Dør med glass og dobbel skyvedør mellom stuer.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Eldre dører med bruksslitasje, der enkelte tar i karm eller terskel.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrertelektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett. El-skap med automatsikringer er plassert i 2.etasje. Eier opplyser at det er utført kontroll av det lokale el-verket i 2018, uten pålegg om utbedring av feil. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

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.
1947. Store deler av anlegger er oppgradert..

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.
Det er ikke fremvist dokumentasjon.

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? Ja. Iht. eier var det kontroll av anlegget i 2018. Ikke fremvist dokumentasjon.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.

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.
På grunnlag av at det ikke er fremvist dokumentasjon av elarbeider de siste årene og og heller ikke dokumentasjon fra eltilsyn i 2018, anbefales en utvidet el-kontroll.
Blir det lagt frem dokumentasjon er det ikke behov for et ekstre eltilsyn. Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom i 2.etasje med belegg på gulv, trepanel på vegger og himling. Utstyr består av frittstående toalett og servant med to-hånds kraner. Naturlig avtrekk og oppvarming med panelovn. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Eldre soilsluk, som hovedsluk med hjelpesluk av stål under kabinett. Membran under fliser er ikke kjent, vurdert til å være fra 1984, tettesjikt på vegger er baderomsplater. Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Eldre sluk uten synlig membran, dagens mansjetter og klemring er ikke tilpasset eldre sluk. Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år. Støpejernssluk har normal brukstid på ca. 50 år. Overgang gulv/vegg har usikker tettefunksjon.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med ventil i vindu. Vurdering av avvik Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er ikke mekanisk avtrekk fra våtrommet. Hvis ikke fuktig luft blir transportert ut av rommet, kan den trenge inn bak overflatene og inn i konstruksjonen og forårsake skader.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak: Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l. Takstige og plattform til pipe som er i bruk, montert i 2025. Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages. Begrenset besiktinget fra bakkenivå. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette

på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon - 2: Yttervegger i trekonstruksjon med reisverk e.l. Vurdering av avvik: Det er avvik: Ved stikkprøver ble det påvist råteskade i bunnsvill på sør/østre hjørne.

Utvendig > Brostein: Det er lagt ned eldre brostein ved inngangsparti. Vurdering av avvik: Det er avvik: Brostein har ujevnheter etter telehiv.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn. Noe svikt i bjelkelag under vindfang. Ved målinger ble det registrert skjevheter på gulv. 1.etasje stue er det målt opp til ca. 10 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 15 mm over hele rommet. 2.etasje soverom er det målt opp til ca. 20 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 20 mm over hele rommet. Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt. Kjelleretasje er ikke relevant å måle. 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.

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

Innvendig > Pipe og ildsted: Teglsteinspiper med halvbeslag over tak og takstige, sotluker i kjeller. Tilkoblet peis i stue. Pipe mot øst var tidligere tilkoblet oljefyr og er nå ikke i bruk, iht. eier. Utbedret innvendig pipe, iht. eier. Iht. NRBR er siste feiing utført 11.9.2024 og siste tilsyn utført 19.1.2023. Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen. Vurdering er delvis på bakgrunn av tilsynsrapporten. Vurdering av avvik: Pipa har rennemerker etter sotvann. Det er rennemerker fra pipe i garderoberoom, det er ikke registrert fukt og det er vurdert til å være eldre merker, men bør følges med på. På møneloft er det rennemerker på begge piper.

Innvendig > Innvendige trapper: Tett svingt tretrapp til 2.etasje. Enkel tretrapp til kjeller. Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) er vurdert etter dagens krav. Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Avvik gjelder trapp til 2.etasje og vurdert etter dagens krav.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Synlige vannrør av kobber og plast fra varierende alder. Stoppekran er plassert på vaskerom. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast og støpejern fra varierende alder. Stakeluke i kjeller, avløpslufting over tak.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anbefalt brukstid for avløpsrør av støpejern er ca. 50 år. Anbefalt brukstid for avløpsrør av PVC er ca. 30 år.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng': Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng, utover at eier opplyser at det ikke er skiftet drenering og at det er lagt ned grunnmursplast og tilfylt singel mot øst, plasten går ikke ned til drenering. Det er vurdert ut fra alder på bygning og observasjoner i kjelleretasje. 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. Det er enkelte tegn etter fuktgjennomtrenging i kjeller og eier opplyser at det har forekommet fukt i kjeller. Anbefalt brukstid for drensssystem med drensledninger er ca. 40 år.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er i hovedsak flatt terreng rundt bygning. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Iht. NS3600, skal det gis TG2 ved flatt eller dårlig fall mot grunnmur.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Baderomsplater fra 2008. Vurdering av avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Baderomsplater er montert ned til gulv uten bunnprofil, det er fuget i overgang mellom plater og gulv. Plater er løse i nedkant. Det er ikke

benyttet hjørnebeslag. Det er benyttet trelist til utvendig hjørne som er løs i nedkant.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv: Fliser på gulv. Iht. eier er det lagt fliser på eksisterende fliser. Det er fall mot hovedsluk med enkelte flate partier. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. Under kabinett kunne det ikke måles. 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 andre avvik: Det er stedvis sprang (høydeforskjeller) på flere fliser. I henhold til NS 3420-N er største tillatte sprang 1 mm for mindre fliser og mosaikk og 2 mm for heller og plater.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/rom, som er av mur. Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk, observasjoner, materialvalg og alder. Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold utover de forhold som er avdekket under "Rom under terreng". Vurdering av avvik: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt: Ingen anmerkninger.

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Det foreligger tegninger for tilbygg med vindfang, godkjent dato 27.9.1976.

Det foreligger tegninger for tilbygg med stue, godkjent dato 23.4.1982. Det er enkelte endringer med planløsninger.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Nytt dusjkabinett og diverse utbedringer. Arbeider utført av firmaer har eier dokumentasjon på forespørsel.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemdlte tegninger som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger, datert 3.4.2003. Det foreligger ferdigattest for gjenoppbygging av garasje, datert 28.8.2003.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 29.04.25 av Henning Fagersand. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse: Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2018, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Innbo og løsøre
Løftebukk i garasje medfølger ikke.

Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Sikringsskapet har automatsikringer og er plassert i andre etasje. Et privat minirensesanlegg deles med naboen.

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

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

Parkering
Det er parkering i en stor verkstedgarasje - isolert og tilpasset høye kjøretøy. Arealet er på ca. 113 kvm, og garasjen har lagringshems, to manuelle leddporter og en høy foldeport av aluminium. På eiendommen er det også oppført et uthus med tilhørende carport for traktor. I tilknytning til garasjen og hovedinngangen har tomten en asfaltert gårds plass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt

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

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi
Oppvarming
Eneboligen har en NIBE bergvarmepumpe fra 2015, med trykktank og separat varmtvannsbereder. Anlegget benyttes til oppvarming av radiatorer og varmt forbruksvann. Bergvarmen suppleres av stedvis panelovner og elektrisk gulvvarme på baderommet. For vedfyring er det en peis i en av stuene.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 089

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet for komm. avgifter er en prognose for innværende år, mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 4 714

Eiendomsskatt år

2024

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:
Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 1 099 544.
Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 4 398 177.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 201, bruksnummer 14 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/201/14:
11.09.1946 - Dokumentnr: 1401 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

03.07.1942 - Dokumentnr: 721 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:201 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 574955 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:201 Bnr:14

01.01.2024 - Dokumentnr: 173191 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:201 Bnr:14

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for gjenoppføring av garasje/uthus, datert 28.08.2003.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Tilknytning avløp: Privat minirensanlegg for avløp. Anlegget er for to husstander og er i kompaniskap med naboeiendom. Kontakt eier for ytterligere opplysninger.

Regulerings- og arealplaner

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

Det gjøres oppmerksom på at iht. situasjonskartet ligger deler av garasjeverkstedet utenfor tomtegrensen. Selger er i dialog med naboeiendommen dette gjelder, samt kommunen - slik at forholdene rundt dette vil bli brakt i orden med riktig tomtegrenser og målebrev.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Fra kommunen: «Boligen er i kommunens

kulturminneplan registrert med vernekategori 4, som en «villa i byggmester-funkis». Dette medfører ikke noe formelt vern, men tilsier at bygningen har kulturhistorisk verdi.».

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form. Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger
121 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års

varighet (valgfritt))

122 600 (Omkostninger totalt)
138 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
141 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 972 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 988 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 991 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 40

500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

04.06.2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Blakerveien 1352, 1930 AURSKOG
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 201, bnr. 14

Markedsverdi

4 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 335 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 29.04.2025

Rapportdato: 21.05.2025

Oppdragsnr.: 13998-1434

Referansenummer: GS5431

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

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



Sertifikater

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



Blakerveien 1352, 1930 AURSKOG
Gnr 201 - Bnr 14
3226 AURSKOG-HØLAND

Fagersand AS
Kaldåkerveien 7
1954 SETSKOG



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13998-1434

Befaringsdato: 29.04.2025

Side: 3 av 33

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.
Enebolig med hoveddel over to etasjer, tilbygg over en etasje og uinnredet kjeller.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.
Eldre bolig bygget etter datidens konstruksjoner, som er oppgradert opp gjennom årene.
Boligen er i hovedsak godt vedlikeholdt og har en god tilstand alder tatt i betraktning, med enkelte unntak.

Det må hensyntas at det er en eldre bolig, der flere overflater og bygningsdeler har oppnådd forventet brukstid og det bør påregnes utbedringer.
Kjeller har enkelte tegn på fukt og må holdes under oppsikt, det kan ikke utelukkes tiltak.
Bad er oppgradert, men membran/tettesjikt er eldre og nærmer seg utskifting uten at det er registrert skader.
Alt med sikkerhet er vurdert etter dagens krav og det er flere avvik grunnet dagens krav.
Det må innhentes dokumentasjon for elektriske arbeider og tilsyn.

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

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG
Støpt grunnmur og lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.

Valmet takkonstruksjon med ventilert mønelloft.
Pulttak konstruksjon over tilbygg nord og valmet konstruksjon over tilbygg.
Taktekking av betongtakstein med undertaksduk på hoveddel og tilbygg mot nord.
Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater på tilbygg og veranda mot sør.
Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige og plattform til pipe som er i bruk.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil i enkelte vinduer.
Blyglassvindu i vindfang og eldre koblede vinduer i kjeller.

Ytterdør med 2-lags isolerglass og kodelås til vindfang.
Ytterdør av tre til nedgang kjeller.
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til veranda.
Hev- og skyvedør med 3-lags isolerglass fra stue til veranda.

Luftebalkong i smijern med tilgang fra soverom.
Delvis overbygget verandaer i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk.
Utebasseng nedfelt i veranda med renseanlegg og vannpumpe.

Utvendige trapper til verandaer og inngangsparti.

Det er lagt ned eldre brostein ved inngangsparti.

INNSENDIG
Gulvene er i hovedsak av tregulv og laminat.
Vegger er i hovedsak av trepanel, strie/tapet og malte plater.
Himlinger er i hovedsak av trepanel, tak-ess plater og malte plater.

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Kjelleretasje med innvendig tilgang består av gang, eldre vaskerom med teknisk utstyr og boder.
Kjelleren har støpte vegger og en tilbygget bod med lettklinkerblokker og isopor i himling, etasjeskille av bjelkelag med stubbloft eller trepanel i himling og støpt plate på mark.
Det er en brønn med ile i kjeller, ukjent kvalitet på vann.

Teglsteinspiper med halvbeslag over tak og takstige, sotlucker i kjeller.
Tilkoblet peis i stue.

Tett svingt tretrapp til 2.etasje.
Enkel tretrapp til kjeller.

Innvendige trefyllingsdører og malte/umalte finerdører.
Dør med glass og dobbel skyvedør mellom stuer.

Det er garderoberom ved et soverom og flere plassbygde skap.

VÅTROM
Bad 2.etasje.
Baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.
Fliser på gulv.
Eldre soilsluk, som hovedsluk med hjelpesluk av stål under kabinett.
Membran under fliser er ikke kjent, vurdert til å være fra 1984, tettesjikt på vegger er baderomsplater.
Sanitærutstyr og innredning består av to servanter med underskap, speil med lys, veggskap og dusjkabinett.
Naturlig ventilasjon med ventil i vindu.

Vaskerom kjeller.
Eldre vaskerom/teknisk rom i kjeller, som tidligere også har vært benyttet til teknisk rom for fyranlegg, som er fjernet.
Vaskerommet har gulvfliser med støpejernssluk, vegger av malt mur, gipsplater i himling og ståldør.
Utstyr består av dobbel utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, sporfreste fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.
Laminat på gulv og glassplate på vegg over kokesone og vaskekum.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
Toalettrom under trapp i 1.etasje med tregulv, trepanel på vegger og himling.
Utstyr består av frittstående toalett og servant. Oppvarming med panelovn.

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom i 2.etasje med belegg på gulv, trepanel på vegger og himling.
Utstyr består av frittstående toalett og servant med to-hånds kraner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør av kobber og plast fra varierende alder.
Stoppekran er plassert på vaskerom.

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

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

NIBE bergvarmepumpe med separat varmtvannsbereder og trykktank.
For oppvarming med radiatorer og varmtvann.
Plassert i vaskerom.

Øvrig oppvarming med varmekabler på bad i loftetasje, panelovner og vedfyring.

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i 2.etasje.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere.
Brannstige fra balkong.

TOMTEFORHOLD

Det er i hovedsak flatt terreng mot grunnmur.

Privat minirensanlegg for avløp.
Vanntilførsel tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	335 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	211 m²
Totalpris	4 850 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 200 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

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

Det foreligger tegninger for tilbygg med vindfang, godkjent dato 27.9.1976.

Det foreligger tegninger for tilbygg med stue, godkjent dato 23.4.1982.

Det er enkelte endringer med planløsninger.

Garasje/verksted

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

Det foreligger godkjente tegninger, datert 3.4.2003.

Det foreligger ferdigattest for gjenoppbygging av garasje, datert 28.8.2003.

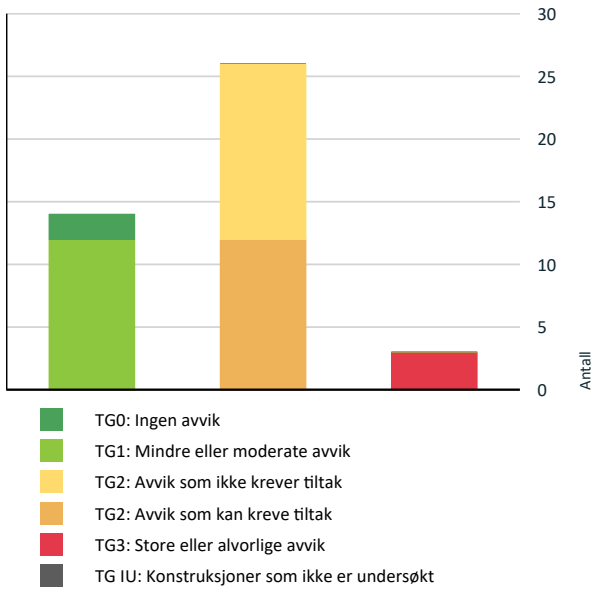
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

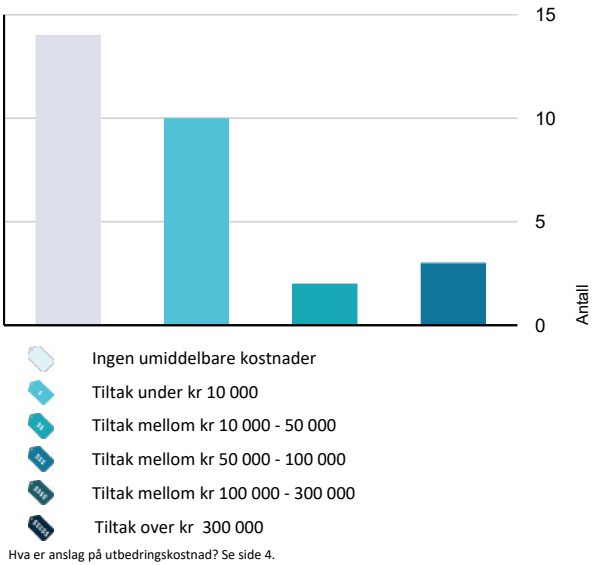
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

På befaringsdagen var det oppholdsvær. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkong

[Gå til side](#)



Utvendig > Veranda sør

[Gå til side](#)



Utvendig > Veranda vest

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

TG 2

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Brostein

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Kilde: Eier. Kartutsnitt viser eiendommens tomt med bygninger.

Anvendelse
Bebodd bolig.

Standard
Enebolig med hoveddel over to etasjer, tilbygg over en etasje og uinnredet kjeller.
1.etasje består av tilbygget vindfang, gang med trapp, toalettrom, kjøkken og fire stuer, der en har utgang til delvis overbygget sørvendt veranda med basseng og til delvis overbygget vestvendt veranda.
2.etasje består av gang med trapp, toalettrom, bad og fire soverom, der et har tilgang til egen garderobe og luftebalkong. Kjelleretasje med utvendig og innvendig tilgang består av gang med trapp, eldre vaskerom og boder.
Oppvarming består av radiatorer med bergvarme kilde, vedfyring og strøm.
Boligen har delvis eldre standard med oppgraderinger.

Vedlikehold
Boligen har et normalt godt vedlikehold der flere overflater nylig er behandlet eller utbedret.

Tilbygg / modernisering

1976	Ukjent utførende	Tilbygg med vindfang mot nord. (Årstall ut fra tegninger)
1981	Ukjent utførende	Etterisolert og ny utvendig kledning.
1982	Ukjent utførende	Tilbygg med stue mot sør/vest. (Årstall ut fra tegninger)
1984	Utført av firma	Rehabilitert bad etter vannskade.
2000	Utført som egeninnsats	Skiftet takteking inkludert undertak, usikkert årstall, i perioden 2000-2005.
2005	Utført som egeninnsats	Ny kjøkkeninnredning. Nytt laminatgulv på kjøkken. Ny terrasse med basseng.
2008	Ukjent som egeninnsats	Renoveret bad, med nye gulvfliser på eksisterende og baderomsplater på vegger .
2015	Utført av firma/egeninnsats	Etablert varmeanlegg med bergvarme.
2025	Utført av firma. Askim og Mysen Rør AS	Nytt dusjkabinett.
2025	Ukjent som egeninnsats	Malt tak over tilbygg sør og utbedret beslag. Montert takstige med plattform.
		Det er foretatt flere oppgraderinger av overflater og bygningsdeler i løpet av årene. Oppgitte årstall og utførende kan være usikre. Opplysninger gitt av eier.

UTVENDIG

TG 1

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taktekking av betongtakstein med undertaksduk på hoveddel og tilbygg mot nord.
Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater på tilbygg og veranda mot sør.

Det er enkelte bulker i takplater etter tråkk, vurdert til mindre avvik.

Takstein og undertak på hoveddel ble skiftet i ca. 2000, iht. eier.
Øvrige tak fra tilbyggingsår.
Eier opplyser at metallplater nylig er malt med to strøk etter befaringen, tilsendt bilder.

Tekking er besiktiget fra bakkenivå og møneloft.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, 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.



Malt metallalter og nytt beslag.
Kundens bilde.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige og plattform til pipe som er i bruk, montert i 2025.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.
Begrenset besiktiget fra bakkenivå.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.
Yttervegger etterisolert og ny kledning i ca.1981, iht. eier.
Usikkert om dette gjelder all kledning.
Eier har skiftet vindskier på tilbygg etter befaring med tilsendt bilde.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører og det anbefales en gjennomgang av utvendig fasade.

TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Yttervegger i trekonstruksjon med reisverk e.l.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ved stikkprøver ble det påvist råteskade i bunnsvill på sør/østre hjørne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etter befaring har eier hatt tømmerfirma til å se på forholdet og de konkluderte med at skaden ikke er alvorlig og at det ikke trengs umiddelbare tiltak, men at det kan utbedres når det skiftes kledning e.l., iht. eiers opplysning.

Forholdet bør holdes under oppsikt for eventuell utvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Råte i bunnsvill.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon med ventilert møneloft (loft over etasje) og innvendig tilgang.
Isolert med sydde matter og flis.
Ventilert ved takfot og en åpen luftehatt, det er viktig at luftehatt er godt tettet utvendig, det anbefales at denne kontrolleres over tak.

Pulttak konstruksjon over tilbygg nord og valmet konstruksjon over tilbygg sør uten tilgang.

Det er observert "fin" sagflis på loft, dette kan være fra en så kalt myk borebille, som lever mellom barken og trevirke og gjør ingen vesentlig skade på konstruksjon, men bør følges med på.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er fuktskjolder og avrenning fra begge piper.
Det ble ikke målt eller registrert fukt i disse trekonstruksjonene.
Begrenset isolert flere steder.
Enkelte spor etter mus, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avrenning fra piper bør rengjøres og følges med på for eventuell utvikling.
Det anbefales etterisolering av møneloftet og etablering av isolert loftsluke for å unngå varm luft til loft, som kan forårsake kondens og skader.
Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning hvis dette er et problem.

Eier har justert noe isolasjon på loftet etter befaring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmåling i trevirke med fuktmerker viste ca. 11 %, som er normalt.



Varierende isolering på loftet.



Spor etter borebille på loftet.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil i enkelte vinduer.
Blyglassvindu i vindfang og eldre koblede vinduer i kjeller.
Alder på glass er datert: 1981, 2014 og udaterte.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

To vinduer på bad har punktert glass.
Det er råte i nedkant på enkelte utvendige dekkbord, grunnet liten eller ingen luftespalte ned mot vannbrett.
Bruksslitasje på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Eier opplyser at det er bestilt skifte av punktert glass.
Dekkbord med råte må skiftes eller utbedres, det bør lages luftespalte mellom dekkbord og vannbrett.
Det bør følges med på eldre vinduer og det nærmere seg utskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vindu med punktert glass,



Dekkbord med råte.

TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglass og kodelås til vindfang.
Ytterdør av tre til nedgang kjeller.
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til veranda.
Hev- og skyvedør med 3-lags isolerglass fra stue til veranda.

TG 2 Balkong

Luftebalkong i smijern med tilgang fra soverom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist andre avvik:

Lufterbalkong har overflaterust, rekkverk og åpninger er ikke iht. dagens krav.

Åpninger i rekkverk være maks 0,10 m, inntil en høyde på 0,75 m over gulv eller trinnforkant i trapp, iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Balkong bør utbedres og males/lakkeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Balkong.

TG 2 Veranda sør

Delvis overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og basseng.

Fundamentert til vegg og støpte søyler.

Tilgang fra stue og hage.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er lavere enn dagens krav, som er 100 cm og åpninger større enn dagens krav, som er 2 cm for liggende bord, så lenge terrassen/veranda er høyere enn 50 cm fra bakkenivå.

Rekkverk har skjevheter og er ustabil.

Bærebjelker og bjelkelag er underdimensjonert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Rekkverk bør festes bedre.

Bærebjelker bør forsterkes for at gulv skal bli mer stabilt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Veranda sør.



Bærebjelker og bjelkelag er underdimensjonert.

TG 2 Veranda vest

Delvis overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk.

Fundamentert til støpte søyler.

Tilgang fra stue og hage.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er lavere enn dagens krav, som er 100 cm og åpninger større enn dagens krav, som er 2 cm for liggende bord, så lenge terrassen/veranda er høyere enn 50 cm fra bakkenivå.

Rekkverk har skjevheter og er ustabil.

Gulv har slitasje.

Bærebjelker under bjelkelag er ikke skjøttet på søyler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Rekkverk bør festes bedre og bærebjelker utbedres.

Gulvet bør behandles.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Veranda vest.



Rekkverk er ustabil.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper til verandaer og inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Flere trapper mangler rekkverk, som er dagens krav. TG3 er gitt for dette forholdet.

Trapper mangler håndløper eller rekkverk på begge sider, som er dagens krav.

Trapper med rekkverk har større åpninger enn dagens krav, som er 10 cm for stående bord og 2 cm for liggende bord.

Flere trapper har slitasje og delvis løse trinn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres rekkverk eller håndløper på begge sider av trapper.

Trapper bør behandles og trinn festes godt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp uten rekkverk og håndløper.



Trapp uten rekkverk med løse trinn.



Trapp uten rekkverk, som trenger behandling.

TG 1 Basseng

Utebasseng nedfelt i veranda med renseanlegg og vannpumpe.

Det ble skiftet duk for 6-7 år siden, iht. eier.

Tilstandsrapport



Basseng skal rengjøres før salg.

TG 2 Brostein

Det er lagt ned eldre brostein ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Brostein har ujevnheter etter telehiv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke høyst påkrevet med tiltak for forholdet, tiltak kan være å ta opp stein og utbedre underlaget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Brostein.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av tregulv og laminat. Vegger er i hovedsak av trepanel, strie/tapet og malte plater. Himlinger er i hovedsak av trepanel, tak-ess plater og malte plater.

Det er i hovedsak liten bruksslitasje i forhold til alder. Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tregulv har stedvis slitasje og det er registrert noe gulvknirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tregulv bør utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Slitasje og merker i tregulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Noe svikt i bjelkelag under vindfang.

Ved målinger ble det registrert skjevheter på gulv. 1.etasje stue er det målt opp til ca. 10 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 15 mm over hele rommet. 2.etasje soverom er det målt opp til ca. 20 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 20 mm over hele rommet.

Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt. Kjelleretasje er ikke relevant å måle.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

På generelt grunnlag informeres følgende:

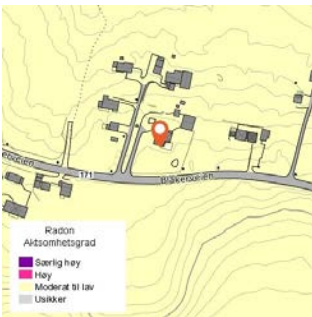
I egen bolig før TEK10 tredje i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspiper med halvbeslag over tak og takstige, sotluker i kjeller. Tilkoblet peis i stue. Pipe mot øst var tidligere tilkoblet oljefyr og er nå ikke i bruk, iht. eier. Utbedret innvendig pipe, iht. eier.

Iht. NRBR er siste feiing utført 11.9.2024 og siste tilsyn utført 19.1.2023. Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen. Vurdering er delvis på bakgrunn av tilsynsrapporten.

Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er rennemerker fra pipe i garderoberom, det er ikke registrert fukt og det er vurdert til å være eldre merker, men bør følges med på. På møneloft er det rennemerker på begge piper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Piper bør følges med på.

Det bør rengjøres etter avrenning rundt piper på møneloft.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



I garderoberom 2.etasje er det rennemerker fra pipe.



Det bør rengjøres rundt pipe på loft.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje med innvendig tilgang består av gang, eldre vaskerom med teknisk utstyr og boder.

Kjelleren har støpte vegger og en tilbygget bod med lettklinkerblokker og isopor i himling, etasjeskille av bjelkelag med stubbloft eller trepanel i himling og støpt plate på mark.

Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Det er en brønn med ile i kjeller, ukjent kvalitet på vann.

Eier har påstartet forblending med lettklinkerblokker av yttervegger i bod tiltenkt et hobbyrom.

Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner. Det er foretatt stikkprøver med fuktmåling i trevirke, målinger viste opp til 11 %, som er normalt.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er stedvis noe saltutslag, som er tegn på fuktgjennomtrenging. Det er udekket isoporplater (polystyren) i tilbygget tilbygget bod. Eier opplyser at det har forekommet fukt i kjeller og tidvis mus.

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.
- Andre tiltak:

Isoporplater må fjernes eller tildekkes forsvarlig med brannhemmende plater, da det kan skape farlige gasser ved brann.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det er påvist saltutslag på vegger.



Fuktmålinger viste normale verdier.



Brønn med vann fra ile i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Tett svingt tretrapp til 2.etasje.
Enkel tretrapp til kjeller.

Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) er vurdert etter dagens krav.
Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder trapp til 2.etasje og vurdert etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendige trefyllingsdører og malte/umalte finerdører.
Dør med glass og dobbel skyvedør mellom stuer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Eldre dører med bruksslitasje, der enkelte tar i karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre innvendige forhold - skap

Det er garderoberom ved et soverom og flere plassbygde skap.



Plassbygd skap på soverom.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad 2.etasje.
Våtrommet er fra 1984 og renovert i 2008 med nye gulvfliser på eksisterende fliser, baderomsplater på vegger og sanitærutstyr.
Dusjkabinettet er nylig satt inn i 2025.
Det er vurdert at membran/tettesjikt under fliser er fra 1984.
Eier opplyser at tidligere sokkelfliser ligger bak baderomsplater, dette kan være usikkert.

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

Tilstandsrapport



Bad 2.etasje.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.
Baderomsplater fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er montert ned til gulv uten bunnprofil, det er fuget i overgang mellom plater og gulv.
Plater er løse i nedkant.
Det er ikke benyttet hjørnebeslag.
Det er benyttet trelist til utvendig hjørne som er løs i nedkant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fug mellom veggplater og flis må vedlikeholdes jevnlig, så ikke eventuelt lekkasjevann trenger ned under flis.
Det må opprettholdes dusjing i kabinett, så ikke nedkant av veggplater blir skadet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Baderomsplater er fuget i nedkant og trelist i utv. hjørne.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Iht. eier er det lagt fliser på eksisterende fliser.
Det er fall mot hovedsluk med enkelte flate partier.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Under kabinett kunne det ikke måles.

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 andre avvik:

Det er stedvis sprang (høydeforskjeller) på flere fliser.
I henhold til NS 3420-N er største tillatte sprang 1 mm for mindre fliser og mosaikk og 2 mm for heller og plater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vurdert at vann vil bli ledet til sluk ved en eventuell lekkasje, som en ekstra sikkerhet kan det monteres sensor for lekkasjestopper.
Det er ikke behov for tiltak med sprang i fliser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprang i fliser.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre soilsluk, som hovedsluk med hjelpesluk av stål under kabinett.
Membran under fliser er ikke kjent, vurdert til å være fra 1984, tettesjikt på vegger er baderomsplater.

Vurdering av avvik:

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

Eldre sluk uten synlig membran, dagens mansjetter og klemring er ikke tilpasset eldre sluk.
Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år.
Støpejernssluk har normal brukstid på ca. 50 år.
Overgang gulv/vegg har usikker tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- 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.

Tilstandsrapport

Det må opprettholdes dusjing i kabinett til badet blir renover, det anbefales sensor for lekkasjestopper.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hovedsluk på badet.



Hjelpesluk under kabinett uten rist.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av to servanter med underskap, speil med lys, veggskap og dusjkabinett.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



Nyere dusjkabinett.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke mekanisk avtrekk fra våtrommet. Hvis ikke fuktig luft blir transportert ut av rommet, kan den trenge inn bak overflatene og inn i konstruksjonen og forårsake skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gang mot våtsone til dusj. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



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

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre vaskerom/teknisk rom i kjeller, som tidligere også har vært benyttet til teknisk rom for fyranlegg, som er fjernet. Vaskerommet har gulvfliser med støpejernssluk, vegger av malt mur, gipsplater i himling og ståldør. Utstyr består av dobbel utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin. Det er fall mot sluk. Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke bygget som et våtrom etter dagens standard og krav. Det er ikke membran/tettesjikt på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstøtende gulv og vegger er av mur/betong og det er ingen stor risiko for fuktskader slik det blir benyttet i dag.

Skal rommet oppgraderes til dagens våtromsstandard må det foretas helrenovering.

Kostnadsestimat er satt for helrenovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vaskerom i kjeller.



Slukrist over eldre sluk med rist.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/rom, som er av mur. Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk, observasjoner, materialvalg og alder. Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold utover de forhold som er avdekket under "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak utover det som er beskrevet under "Rom under terreng".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, sporfreste fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Laminat på gulv og glassplate på vegg over kokesone og vaskekum. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



Kjøkkeninnredning.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom under trapp i 1.etasje med tregulv, trepanel på vegger og himling. Utstyr består av frittstående toalett og servant. Oppvarming med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom 1.etasje.

2.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom i 2.etasje med belegg på gulv, trepanel på vegger og himling. Utstyr består av frittstående toalett og servant med to-hånds kraner. Naturlig avtrekk og oppvarming med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom 2.etasje

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og plast fra varierende alder. Stoppekran er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for avløpsrør av støpejern er ca. 50 år.

Anbefalt brukstid for avløpsrør av PVC er ca. 30 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløpsrør av støpejern og stakeluke.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufterventiler i flere vinduer.

TG 1 Varmesentral

NIBE bergvarmepumpe med separat varmtvannsbereider og trykktank. For oppvarming med radiatorer og varmtvann. Plassert i vaskerom.

Øvrig oppvarming med varmekabler på bad i loftetasje, panelovner og vedfyring. Ytterligere opplysninger om anlegget fås av eier.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmesentral.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett. El-skap med automatsikringer er plassert i 2.etasje.

Eier opplyser at det er utført kontroll av det lokale el-verket i 2018, uten pålegg om utbedring av feil. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1947 Store deler av anlegget er oppgradert.
 - Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
 - Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremvist dokumentasjon.
 - 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?
Ja Iht. eier var det kontroll av anlegget i 2018. Ikke fremvist dokumentasjon.
 - Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- ### Generelt om anlegget
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunnlag av at det ikke er fremvist dokumentasjon av el-arbeider de siste årene og og heller ikke dokumentasjon fra el-tilsyn i 2018, anbefales en utvidet el-kontroll. Blir det lagt frem dokumentasjon er det ikke behov for et ekstre el-tilsyn. Det bemerkes at undertegnede taksmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap i 2.etasje.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere.
Brannstige fra balkong.

Det skal være minst en detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor teknisk rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være slukkeutstyr som kan brukes i alle rom, som f.eks. pulverapparat på minst 6 kg, skum- eller vannapparat på minst 9 liter eller på minst 6 liter med eff.klasse på minst 21A. Eventuelt annet med tilsvarende slukkekapasitet. Utstyr skal ikke være over 10 år.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng, utover at eier opplyser at det ikke er skiftet drenering og at det er lagt ned grunnmursplast og tilfylt singel mot øst, plasten går ikke ned til drenering. Det er vurdert ut fra alder på bygning og observasjoner i kjelleretasje.

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.

Det er enkelte tegn etter fuktgjennomtrenging i kjeller og eier opplyser at det har forekommet fukt i kjeller. Anbefalt brukstid for drensssystem med drensledninger er ca. 40 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur og lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Det er i hovedsak flatt terreng rundt bygning.

Vurdering av avvik:

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

Iht. NS3600, skal det gis TG2 ved flatt eller dårlig fall mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skal bygningen redneres anbefales terrengtilpasning med fall utover for å unngå unødig overflatevann mot grunnmur. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. (dvs. jevnt fall på 6 cm, 3 m fra vegglivet.) Iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat minirensanlegg for avløp. Vanntilførsel tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje/verksted



Anvendelse

Biloppstilling og verksted.

Byggeår

2001

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Isolert verkstedgarasje oppført på støpt plate med ringmur, yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig stående kledning, salttak konstruksjon med sperretak på limtredragere, teknet med blikktak. Innvendig vegger og tak er kledd med gips, samt en mindre hems for lagring.

To manuelle leddporter av tre og en høy aluminium foldeport, samt dør og vinduer.

Normal god standard tilpasset høye kjøretøy.

Vedlikehold

Garasjen har et normalt godt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Lagring og parkering av traktor.

Byggeår

2000

Kommentar

Byggeår er ukjent, årstall er estimert.

Standard

Uisolert uthus med carport, fundamentert på blokker, yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig liggende kledning, saltak konstruksjon med takstein og pulttak konstruksjon over carport med blikkplater. Enkel standard tilpasset sin funksjon.

Vedlikehold

Uthuset har i hovedsak et normalt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

211 m²/211 m²

Enebolig: Vindfang, 3 Gang, 2 Toalettrom, Kjøkken, 2 Stuer, Peisstue, Spisestue, 4 Soverom, Bad, Garderobe, Vaskerom, 6 Bod

Andre bygg: Garasje/verksted, Uthus

Bruksareal andre bygg: 124 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 850 000

Konklusjon markedsverdi

4 850 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

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

Sammenlignbare salg							
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1 Søstuveien 12 ,1930 AURSKOG 122 m² 1957 3 sov	30-05-2021	2 900 000	3 500 000		3 500 000	28 689	
2 Blakerveien 1387 ,1930 AURSKOG 128 m² 1963 2 sov	07-09-2020	3 500 000	3 425 000		3 425 000	26 758	
3 Eikebergveien 7 ,1930 AURSKOG 161 m² 1956 2 sov	16-12-2024	4 250 000	4 100 000		4 100 000	25 466	
4 Killingmobakken 2 ,1930 AURSKOG 249 m² 1900 4 sov	16-08-2023	6 490 000	5 900 000		5 900 000	23 695	
5 Bokfinkveien 9 ,1930 AURSKOG 155 m² 1966 3 sov	12-11-2023	3 750 000	3 625 000		3 625 000	23 387	
6 Grøtliveien 21 ,1930 AURSKOG 161 m² 1970 3 sov	18-04-2024	3 590 000	3 500 000		3 500 000	21 739	
7 Eikebergveien 164 ,1930 AURSKOG 280 m² 1955 3 sov	05-07-2024	5 690 000	5 425 000		5 425 000	19 375	
8 Blakerveien 1214 ,1930 AURSKOG 249 m² 1955 4 sov	27-02-2024	4 000 000	4 200 000		4 200 000	16 867	

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale gebyrer, fakturert beløp for 2024 inkl. renovasjon, feier, vann, slam og eiendomsskatt. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	17 845
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 850 000
Garasje/verksted		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje/verksted	Kr.	1 550 000
Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	80 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 480 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekstnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekstnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 200 000

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

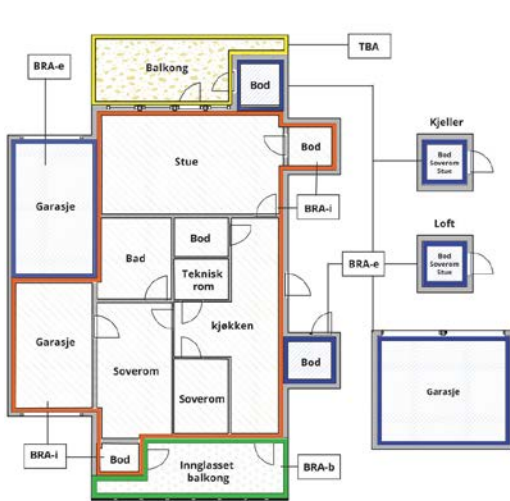
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	128			128	103
2.Etasje	83			83	1
Kjeller					
SUM	211				104
SUM BRA	211				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Gang, Toalettrom, Kjøkken, TV-stue, Peisstue, Spisestue, Stue tilbygg		
2.Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Toalettrom, Bad, Garderobe		
Kjeller	Gang, Vaskerom, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6		

Kommentar

Kjelleretasje er ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m. Gulvarealet er ca. 80 m². Veranda/balkong er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,30 m til ca. 2,49 m.

Målt takhøyder 2. etasje: Varierende fra ca. 2,35 m til ca. 2,44 m.

Målt takhøyder kjelleretasje: Varierende fra ca. 1,81 m til ca. 1,89 m.

Arealmåling kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påføring og tykkelse.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist målsatte tegninger.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger for tilbygg med vindfang, godkjent dato 27.9.1976.

Det foreligger tegninger for tilbygg med stue, godkjent dato 23.4.1982.

Det er enkelte endringer med planløsninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt dusjkabinett og diverse utbedringer.

Arbeider utført av firmaer har eier dokumentasjon på forespørsel.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/verksted

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		113		113	
SUM		113			
SUM BRA	113				

Romfordeling

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

Kommentar
Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik..

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger, datert 3.4.2003.
Det foreligger ferdigattest for gjenoppbygging av garasje, datert 28.8.2003.

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

☐ Ja☒ Nei

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Kommentar
Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Carport på ca. 10 m² er ikke måleverdig da den har åpen vegg.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger

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

☐ Ja☒ Nei

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	211	0
Garasje/verksted	0	113
Uthus	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	John Kristian Myre Halvorsen	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	201	14		0	3063 m²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse Blakerveien 1352, 1930 Aurskog							
Hjemmelshaver Myre Halvorsen, John Kristian							
Kommentar Iht. matrikkel fra kommunen er eiendommen ikke oppmålt med offentlige grensemerker og det kan være avvik i størrelse. Eiendomsgrense mot nord er usikker, kontakt eier for ytterligere opplysninger.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i et skog- og landbruksområde med villabebyggelse ved Killingmo på Finstadbru i Aurskog-kommune.

Adkomstvei
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp
Privat minirensanlegg for avløp.
Anlegget er for to husstander og er i kompaniskap med naboeiendom.
Kontakt eier for ytterligere opplysninger.

Regulering
Eiendommen er uregulert og avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.
Eiendommen befinner seg i gul støyzone fra vei.
I gul støyzone vil gjennomsnittlig støybelastning være på 52 – 62 desibel. Dette er over den anbefalte støygrensen for boliger og annen støyfølsom bebyggelse.
Iht. Aurskog-Høland kommune kartportal.

Om tomten
Eiet tomt, som i hovedsak er flat og omfattende opparbeidet med bl.a. plen, brostein, kantstein, hekker, planter og trær.

Tinglyste/andre forhold
Iht. kommunedelplan for kulturmiljøer 2021-2031, er eiendommen beskrevet innenfor "Villaer i byggmester-funkis" med vernekategori 4.
De verneverdige objektene og kulturmiljøene er verdivurdert i tallskala fra 1 til 4 der 1 gir høyest verneverdi.
Kontakt Aurskog-Høland kommune for ytterligere opplysninger.

Uthus og deler av garasje er plassert utenfor eiendomsgrense mot nord.
Eier kan opplyse nærmere om dette forholdet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	03.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	02.04.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger	14.05.2025	Sit.kart, planopplysninger, gebyrer, kommunedelplan for kulturmiljøer, matrikkel	Gjennomgått	17	Nei
Feie- og brannvesen	14.04.2025	Opplysninger fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS.	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	14.05.2025	Ferdigattest for garasje, 2003.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	14.05.2025	Tegninger garasje fra 2003. Tegninger tilbygg bolig fra 1976. Tegninger tilbygg bolig fra 1982.	Gjennomgått	7	Nei
Eier	29.04.2025	Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/G55431>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Aurskog

Oppdragsnr.

1105250046

Selger 1 navn

John Kristian Myre Halvorsen

Gateadresse

Blakerveien 1352

Poststed

AURSKOG

Postnr

1930

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1981

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

43

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

1984 - vannskade bad - forsikringssak. 2008 - Lagt nye fliser og gulv over det gamle egeninnsats/dugnad. Nytt dusjkabinett i 2025.(Askim og Mysen Rør AS)
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja
- 3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei
- 5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har forekommet fukt i kjeller.
- 6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja
- 7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus i kjeller
- 10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

I forbindelse med installering av bergvarme. Bygget om til automatsikringer.

Arbeid utført av

Aurskog Elektriske
- 11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja
- 12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ei kontroll i 2018
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja
- 14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1105250046

Tilleggskommentar

Biovac anlegg felles med nabo.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1105250046

Initialer selger: JKMH

3

82

Initialer selger: JKMH

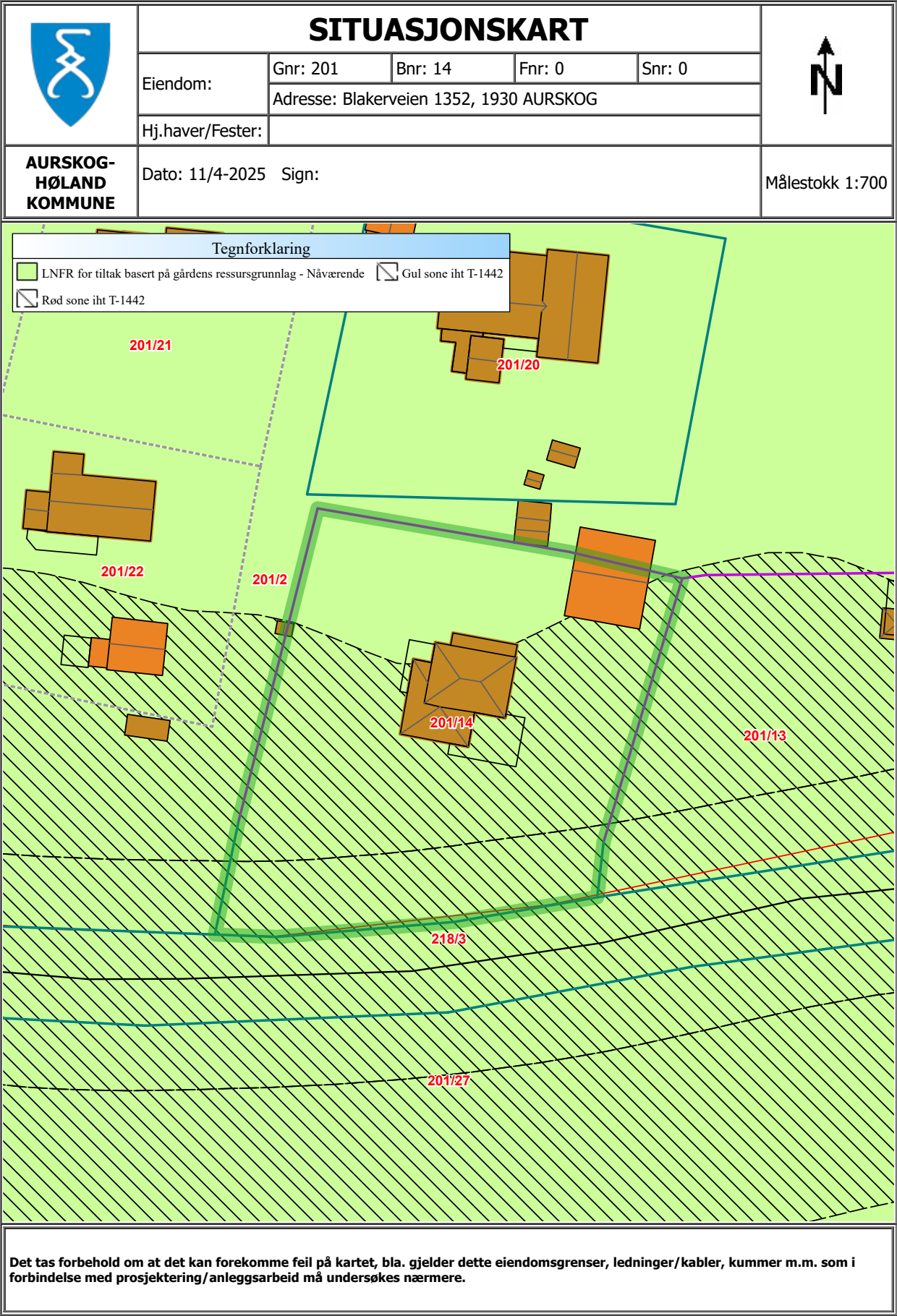
4

83

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Kristian Myre Halvorsen	dc640a0edc2e40e72b4094 57811b30d536331841	24.04.2025 09:34:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1105250046

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Nabolagsprofil

Blakerveien 1352

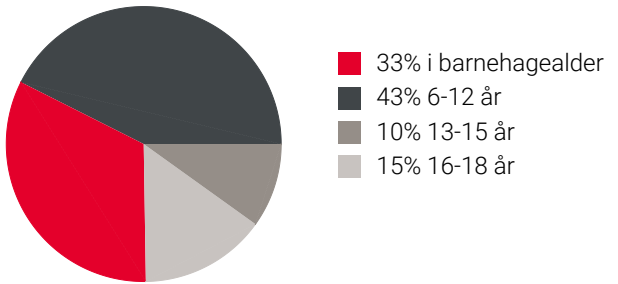
Offentlig transport

Killingmo Linje 477	3 min 0.2 km
Blaker stasjon Linje R14	11 min 10 km
Oslo Gardermoen	44 min

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 664 elever, 40 klasser	3 min 2.7 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	12 min 13 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	14 min 14 km

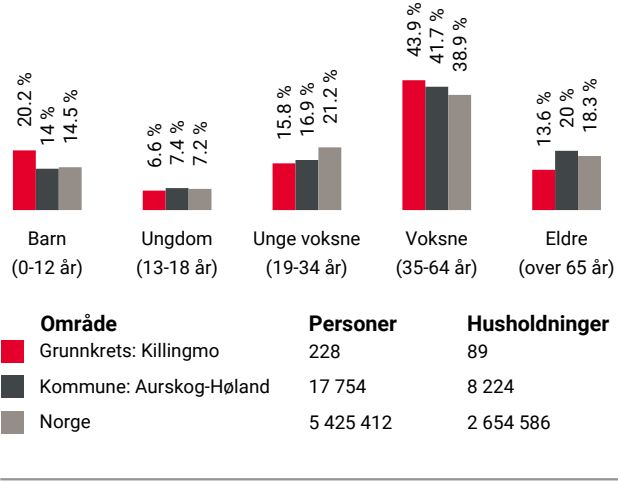
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

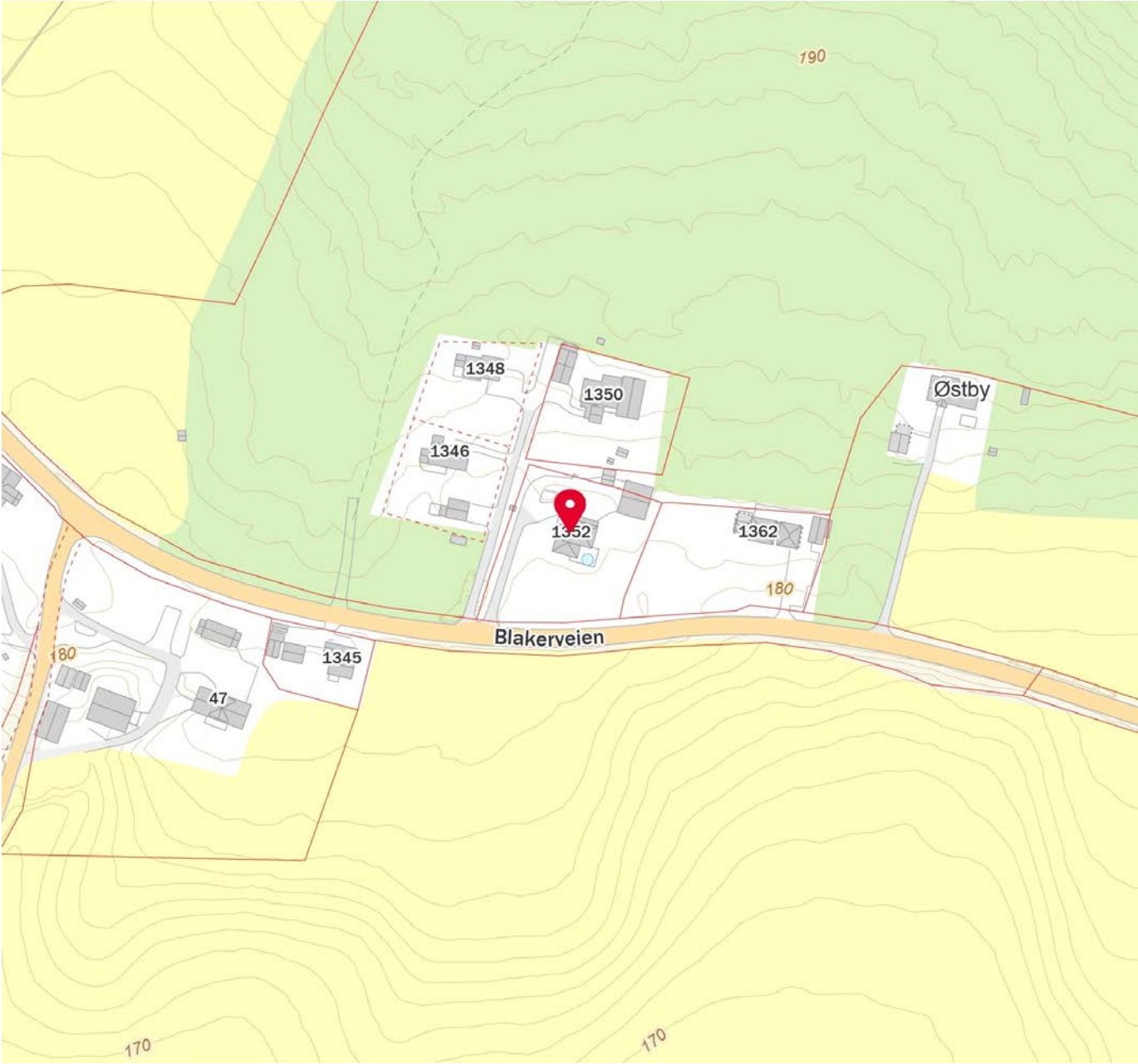
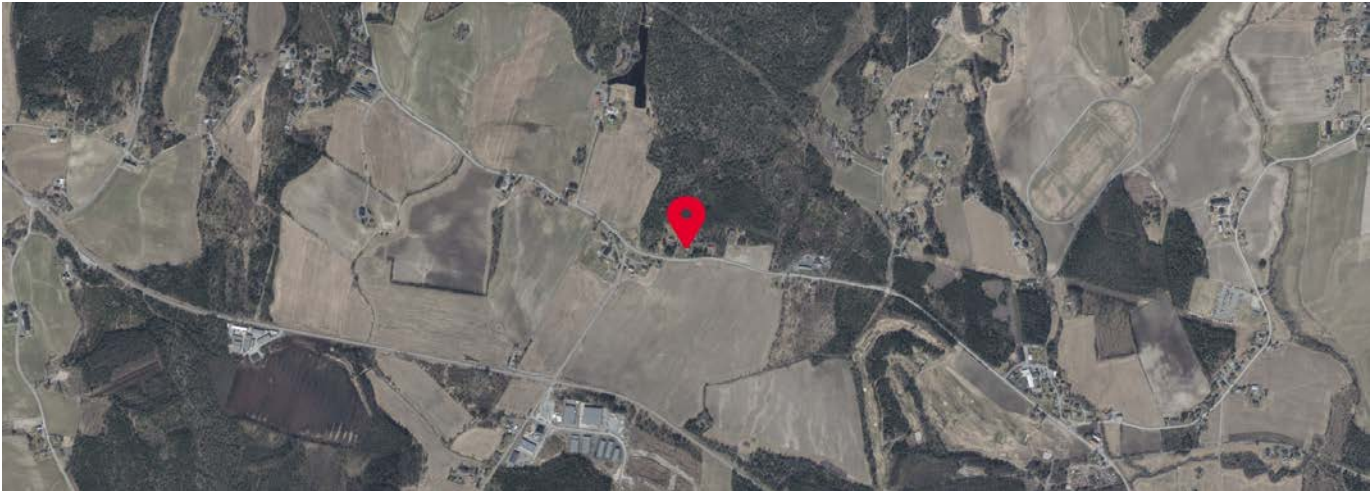
Ekeberg barnehage (1-5 år) 58 barn	27 min 2 km
Epletunet barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 2.9 km
Aursmoen barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min 3.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Aurskog	4 min
Kiwi Aurskog	5 min

Sport

Finstabru idrettsanlegg Fotball	3 min 2.4 km
Romerike Golfklubb 18-hull	4 min 2.3 km
Aura Trening og Helse	6 min
MOVA Bjørkelangen	10 min





Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40
Nettside: www.aurskog-sparebank.no
Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lypærer 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Blakerveien 1352
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Elene Moseby Torre

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre