

aktiv.



Eikebergveien 22 og 24, 1930 AURSKOG

**Landlig tun på 3,5 mål med 2 pene
tømmerhus i sveitserstil, velholdt
sjarm, stabbur og låve. Solrikt med
idyllisk utsikt!**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 290 000,-
Omkostn.: Kr 233 600,-
Total ink omk.: Kr 9 523 600,-
Selger: Inge André Magnussen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1800
BRA-i/BRA Total 496/776 kvm
Tomtstr.: 3592.4 m²
Soverom: 9
Antall rom: 12
Gnr./bnr. Gnr. 204, bnr. 41
Oppdragsnr.: 1107250011

Landlig tun på 3,5 mål
med 2 pene tømmerhus i
sveitserstil!

Velkommen til Eikebergveien 22 og 24 - en landlig eiendom på 3592,4 kvm med to store tømmerhus i sveitserstil, en låve og et stabbur samlet rundt et solrikt tun. Utsikten strekker seg over åpent åkerlandskap med nærhet til skog og mark.

Det største huset har mest sannsynlig opprinnelse fra 1780 og ble flyttet til tunet og påbygd med to bad, vaskerom, ett soverom og kontor i 1995. Huset er ca. 318 kvm og betydelig påkostet gjennom de siste 20 årene. Det har blant annet flere stuer, stort spisekjøkken med grue, luftig bibliotek og fem soverom.

Det andre huset er fra ca. 1900, med påbygg fra 2006. Huset rommer stue, spisestue, kjøkken, loftstue, bad, vaskerom, toalettrom og fire soverom. Huset er utleid. Moderniseringer med fokus på gjenbruk har gitt to unike hus med sjarm, sjel og tidsmessig komfort.



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen39
Tilstandsrapport58
Egenerklæring 113
Nabolagsprofil..... 126
Forbrukerinformasjon 136
Budskjema 137



Velkommen til Eikebergveien 22 og 24!
En innholdsrik boligeiendom med to
eneboliger, låve og stabbur.



Utsikten strekker seg over åpent
åkerlandskap med nærhet til skog og
mark.



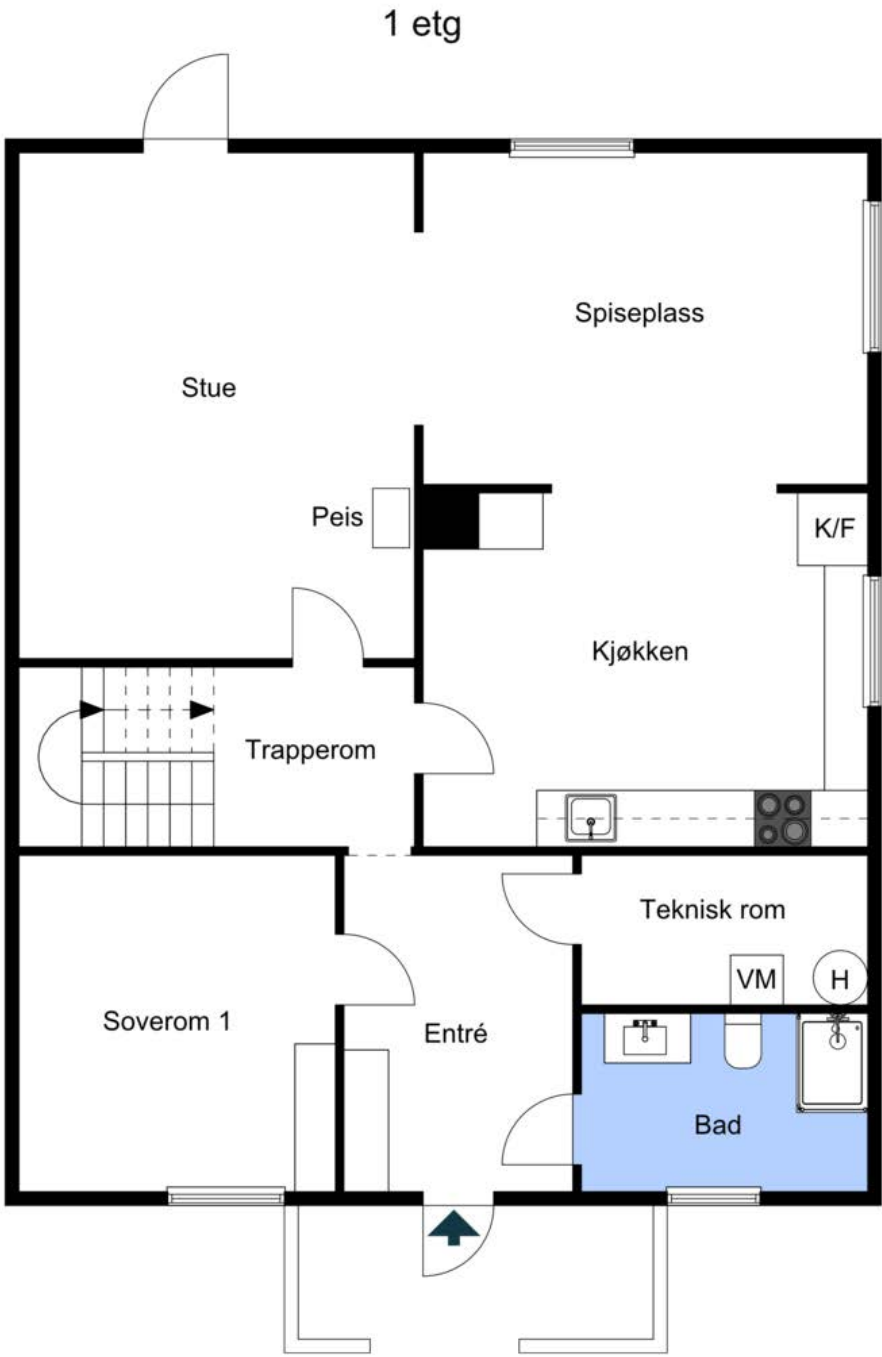
Eikebergveien 24 har opprinnelse fra 1780 og ble flyttet til tunet. Nr 22 er rundt 1900 i laft og tilbygd i 2006.



Aurskog har bl.a. ny 1-10 skole samt flere barnehager. Idrettslaget tilbyr en rekke ulike aktiviteter.

Plan Eikebergveien 22

1. etasje



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

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



Velkommen inn!
Lys og innbydende entré med garderobeløsning.



Kjøkkeninnredning med grå, profilerte fronter, flere vitrineskap med belysning og en lys laminatbenkeplate med nedfelt vaskekum i stål.
Stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og indusjonstopp er integrert i innredningen.

Videre er det spisestue med varmepumpe på vegg.





Gjennomgående stue i 1. etasje med utgang til terrasse.

Soverommet i 1. etasje vender ut mot tunet og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

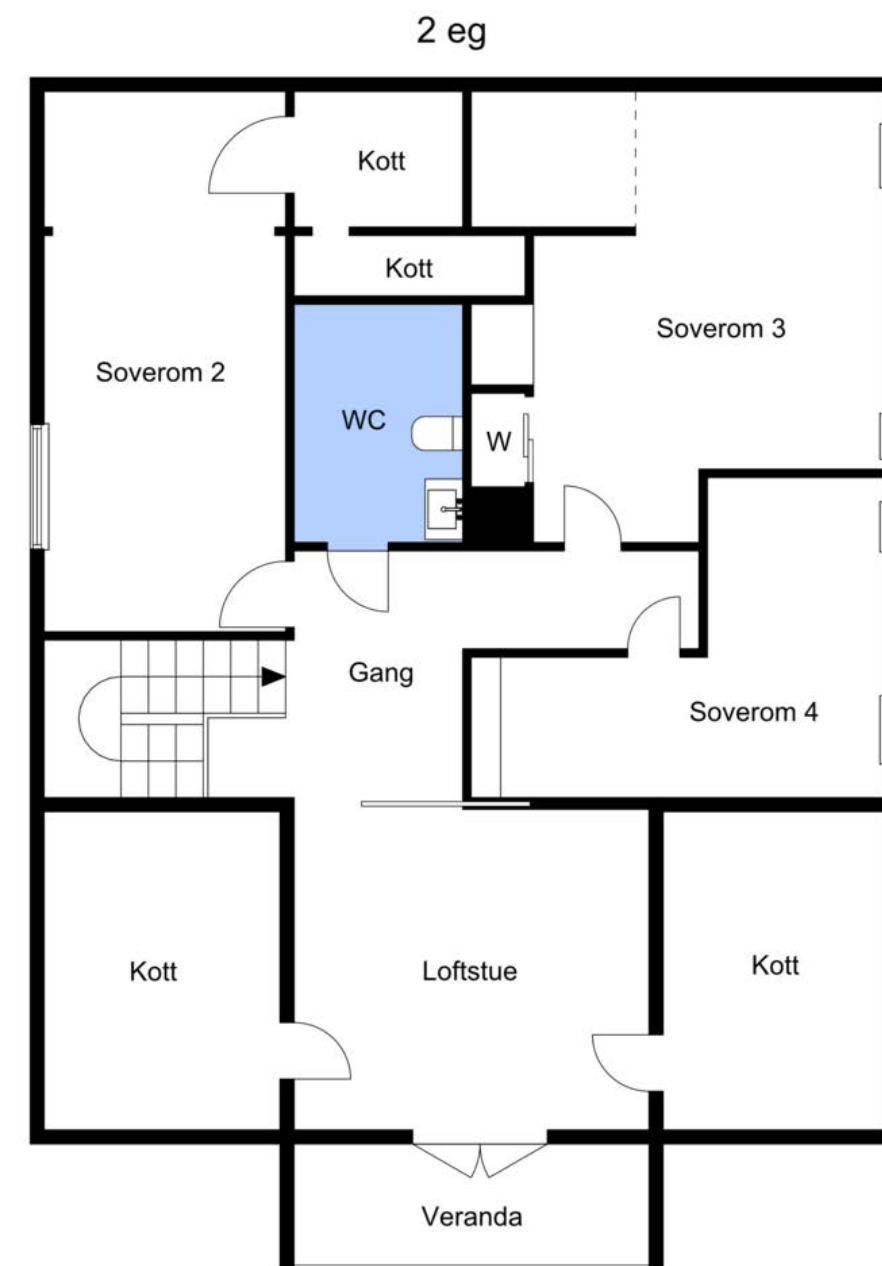




Pent flislagt bad med gulvvarme, servant i baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett.

Plan Eikebergveien 22

2. etasje



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

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

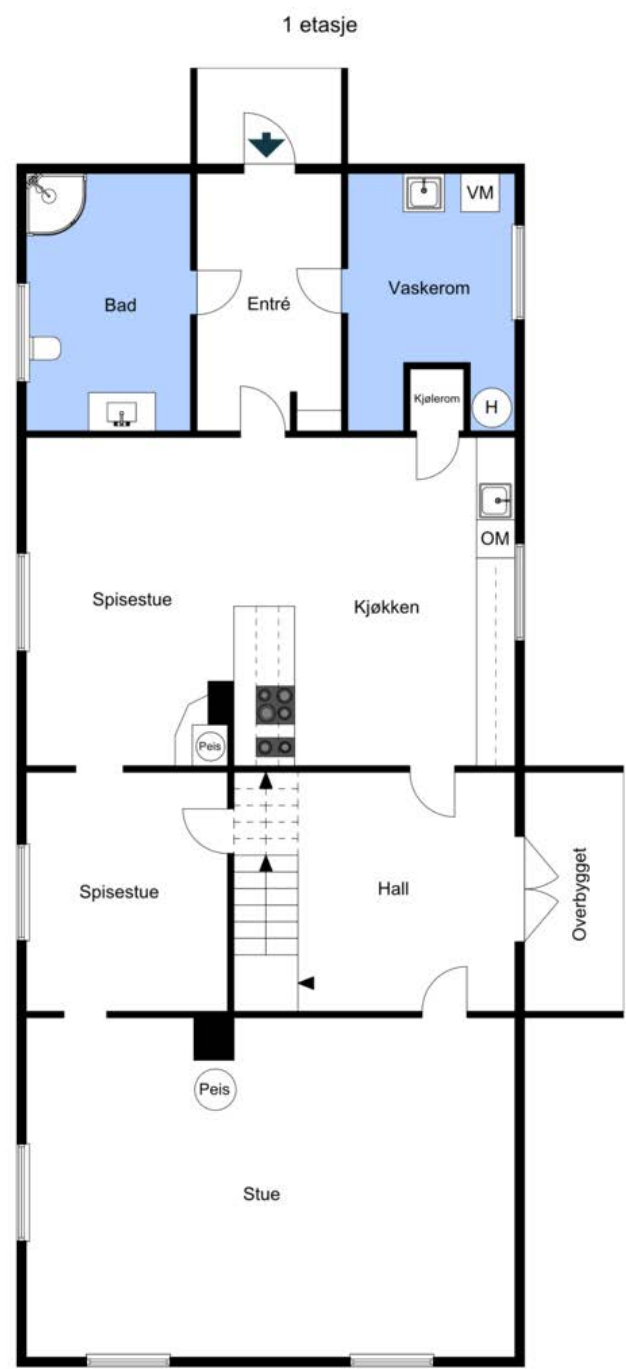




Toalettrommet er innredet med servant, toalett og panelovn til oppvarming.

Plan Eikebergveien 24

1. etasje



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

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





Boligen har et flott gårdskjøkken med god plass til spisebord, bakst og sosial matlaging.

Kjøkkenet har en stor kjøkkenhalvøy som deler spisesonen fra arbeidssonen. Mot spisedelen er det montert en peis med glassdører i benkehøyde, som et ekstra hyggeelement.

Kjøkkenet har integrert mikrobølgeovn og varmeskuff fra Miele og opplegg for oppvaskmaskin.





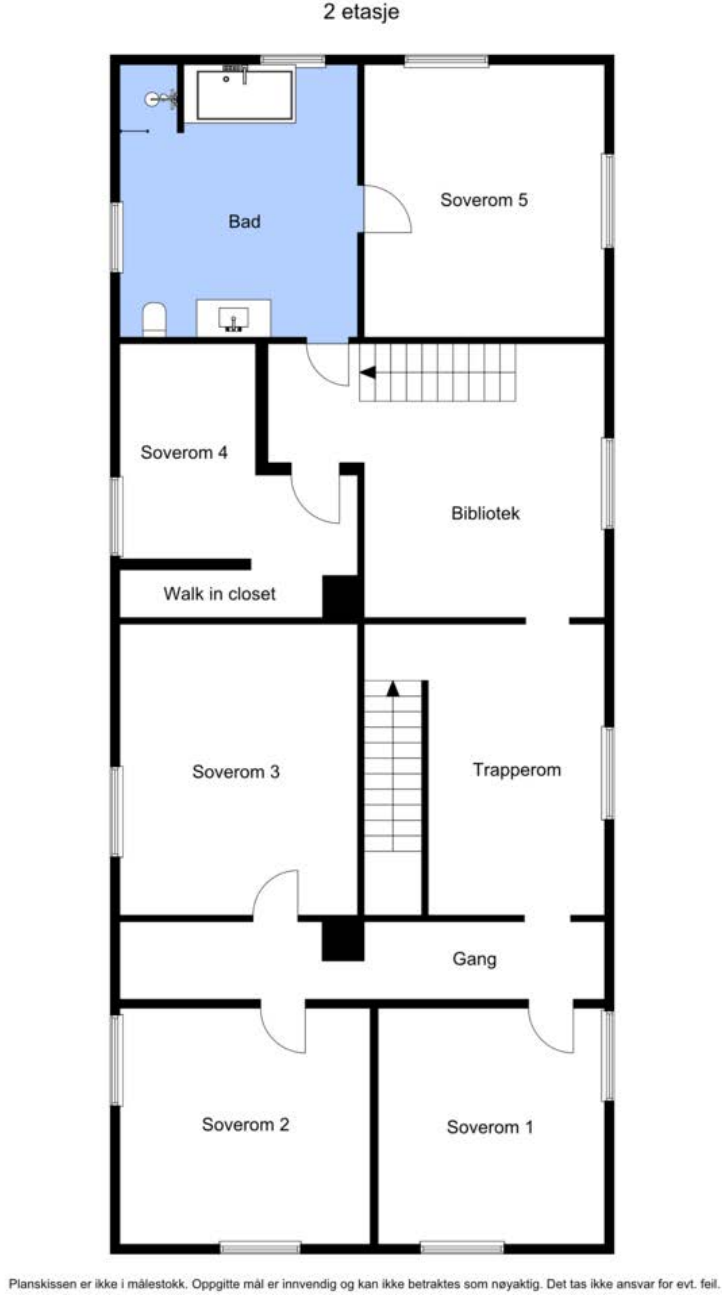
Flislagt baderom med gulvvarme. Innredet med servant i baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett.

Praktisk vaskerom med skyllekum, hylleinnredning og opplegg for vaskemaskin og trøktrommel.



Plan Eikebergveien 24

2. etasje



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

Trapperom.









Flsilagt baderom med heldekkende servantplate, et fastfliset speil, toalett, badekar og dusjnisje med glassdør. Badet har to vinduer som gir dagslys fra to sider.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 496 m²
BRA - e: 280 m²
BRA totalt: 776 m²
TBA: 20 m²

Eikebergveien 22: Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 106 m² Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad og teknisk rom.
2. etasje
BRA-i: 72 m² Gang, loftstue, 3 soverom, toalettrom, walk-in closet og kott.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
6 m² Overbygget inngangsparti.

2. etasje
5 m² Veranda.

Eikebergveien 24: Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 142 m² Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, kjølerom, bad og vaskerom.
2. etasje
BRA-i: 140 m² Trapperom, gang, bibliotek, 5 soverom og bad.
3. etasje
BRA-i: 36 m² Kontor, gang og uinnredet loft.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
9 m² Overbygget inngangsparti.

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 25 m²
2. etasje
BRA-e: 32 m²

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 168 m²
2. etasje
BRA-e: 48 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 7 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig nummer 22:

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Råkjeller uten målbart areal. Tømmerkassen har skjevheter som gjør oppmålingen umulig å få nøyaktig.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 30 mm.
Stue 2. et. 3 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 246 cm.
Gang 2. et. 301 cm. Skråtak.

Bolig nummer 24:
Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 25 mm.
stue 2. et. 35 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 236 cm.
Gang 2. et. 500 cm. Skråtak.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
3592.4 m²

Tomtebeskrivelse
Eiendommen på 3592,4 kvm har et hyggelig småbrukspreg med to romslige eneboliger, en rødmalt låve og et stabbur samlet rundt et koselig tun. Eiendommen ligger på Eikeberg og omkranses av bugnende, åpent åkerlandskap med noe skog i utkanten. Dette gir landlig utsikt, gode solforhold og følelsen av ekte idyll.

Rundt byggene er det opparbeidet plenareal, samt plantet trær og busker. Et større tuntre står plassert ved innkjøringen til tunet, og gårdsplassen er singlet og har en flaggstang. De to eneboligene er i hovedsak oppført i loft med hvitmalt kledning og bislag i sveitserstil. Det største huset ble flyttet til tunet og påbygd i 1995, men er mest sannsynlig fra rundt 1780-tallet.

Det andre huset er fra ca. 1900 med tilbygg fra 2006. Påbygget inkluderer et nordvestvendt inngangsparti på ca. 6 kvm, som overbygges av en veranda på ca. 5 kvm med utgang fra loftstuen. Verandaen er helt overbygd og begge har rekkverk i

sveitserstil og fin utebelysning. Fra stuen på baksiden av huset er det utgang til hagen via nyere terrassedør fra 2021.

Bislaget i det største huset er på ca. 9 kvm med ekstra fine utskjæringer og tofløyet ytterdør. Det er ellers en biinngang på siden. Vinduene i første og andre etasje i det største huset ble skiftet i perioden 2010 til 2019.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et landlig område på Aurskog i Aurskog-Høland kommune. Nærområdet har vakker natur og en rekke merkede turstier og skiløyper. Legg gjerne turen til Tevsjøen, Mangenskogen eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburskafé.

Det bygges for øyeblikket en helt ny 1-10 skole, flerbrukshall og svømmebasseng som skal stå ferdig i 2025. På dagtid vil svømmebassenget, flerbrukshallen og barnehage- og skolebygget bli brukt til undervisning, og på ettermiddagene, kveldene og i helgene kommer det til å være ulike aktiviteter og tilgjengelighet for innbyggerne på Aurskog. Her blir det nye, gode møteplasser, sentralt plassert på Aursmoen med god tilknytning til idrettsanlegget og til sentrum med butikker og servicetilbud.

Ved skolen er det idrettshall med to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype. I tillegg har Aursmoen samfunnshus og fritidsklubb. Aurskog/ Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag og tilbyr fotball, håndball, ski, svømming, sykkel og fjellsport.

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

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

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Offentlig kommunikasjon
Kollektivtilbudet i området består av buss. Med bil tar det ca. 5 min til Aurskog, ca 15 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm, 30 min til Strømmen og 50 min til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig
Daniel Østbye

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Bolig nummer 22:
Den opprinnelige boligen har ås-takkonstruksjon med saltaks-form. Tilbygget har sperrekonstruksjon med saltaks-form. Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall. Veggene til den opprinnelige boligen har laftet tømmerkonstruksjon, tilbygget er oppført med bindingsverkkonstruksjon av treverk. Utvendig fasade er utført med stående kledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedinngangs dør med fastfelt og frostet glass. Verandadør 1. et. med lav brystning og 2-lags glass (Dato 2021). Verandadør 2. et. tofløyet dør med sprosser 2-lags glass. Innvendig trapp av treverk, rekkverk av treverk, glass og metall. Innvendige dører har ulik utforming og er fra ulike årstall. Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt såle mot grunn. Boligen har mursteinspipe, og vedovn i stue 1. et.

Veranda med adkomst fra loftstue på 5 kvm mot nord/vest. Verandaen er belagt med spaltegulv og har rekkverk av treverk. Den er utstyrt med takoverbygg og utelys. Overbygget inngangsparti på 6 kvm. Det er utstyrt med utebelysning.

Bolig nummer 24:
Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform og er oppført med åstakkonstruksjon. Det er dekket med tegltakstein. Deler av loftet er utformet som et kaldt loft, resterende areal er bruksareal med lukket takkonstruksjon. Takrenner og nedløp er av metall. Beslag, stigetrinn og plattform ved pipe er også av metall. Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår, tilbygget har bindingsverkkonstruksjon, Fasaden har stående bordkledning. Vinduer av malt

treverk med to og tre-lags glass. Vinduene i 1 og 2. et er skiftet i perioden 2010-2019. To-fløyet dør med sprosser i glass og 3 speil for hovedinngang. Bi-inngangsdør av treverk med glassfelt. Innvendige dører har ulik utforming og er fra ulike årstall, de eldste dørene er trolig fra byggeår. Det er innvendige trapper av treverk, rekkverk av glass, metall og treverk. Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt såle mot grunn. Boligen har elementpipe, vedovn i stue 1. et. og peis med innsats på stue.

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: biovac kontrolleres og tømmes med jevne mellomrom.
Arbeid utført av: Biovac enviromental technology as.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja.
Beskrivelse: noe fukt tidligere i krypkjeller 22, vann i kjeller i forbindelse med ekstremvær 2024. rettet opp og tørket av forsikringsselskap. i følge leietakere vært tørt siden.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: noe skjevhet og knirk i gulv, gammelt hus.

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

Beskrivelse: mus, hatt skadedyr firma som satt ut feller. maur kjøkken nr 22 for flere år siden la ut gift ikke sett siden.

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: hus nr 22 store deler av elektrisk anlegg i nr 22 er oppgradert senere år, utført av kyndig men ufaglært. gjennomgått og kontrollert, evt feil er utbedret og godkjent av elektriker i januar 2025 se boligmappe for dokumentasjon. hus nr 24 deler av el anlegg er forandret og oppgradert senere år noe av kyndig men ufaglært. Noe av fagpersoner bla installert strømmåler til utleie hus nr 22 og skiftet noen sikringer. varmemefolie i trappegang nede ikke lagt av fagperson men målt og kontrollert av elektriker etter legging. elektrisk anlegg i 24 er også kontrollert og godkjent av en elektriker samt utbedring av evt feil. i januar 2025 se dokumentasjon.
Arbeid utført av: Bærum eltek as, aurskog elektriske, inovasjon elektro AS.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: elektrisk anlegg grundig kontrollert og feil rettet opp i januar 2025 i begge hus.

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)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: nr 22 satt inn vedovn, nytt kjøkken, vindu i trappe oppgang. verandadør stue, fjernet vindu stue. delt in soverom til 2 soverom med lettvegg. oppe. fjernet deler av loft. ny isolering i nytt inne tak og der vegger er kledd om. nr 24 skiftet alle vinduer senere år unntatt et vindu 3. etg. delt inn sal oppe til 2 soverom og gang. gjort om gang oppe til bibliotek fjernet loftsrom over. laget walk in closet soverom ved bad oppe. ny trapp til 3. etg. isolert innvendig tak bibliotek og der panel er skiftet inne. etterisolert alle vinduer storstue nede. ellers er vinduer isolert ved utskifting.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
Svar: Ja.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: fjernet ett vindu stue nr 22 installert verandadør stue 22.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: eiendommen består av 2 hus hvorav nr 22 er utleid.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja.
Beskrivelse: hus er godkjent.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/

bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja.
Beskrivelse: fjernet deler av kryploft 22 hevet innvendig tak og laget hems. i 24 hevet innvendig tak i bibliotek, samt laget oppbevarings bod på loft omgjort sal i 2. etg nr 24 til 2 soverom og gang.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Nei.

Tilleggskommentar: biovac hus kan oversvømmes ved kraftig regn noe som kan føre til bobling i toalett. Eiendomen ble kjøpt sammen med annet par usikker på årstall. før den ble overtatt i sin helhet i 2019 denne erklæringen gjelder både Eikebergveien 22 og 24.

Innhold

- Kort fortalt
- Landlig tun på 3592,4 kvm
 - To tømmerhus i sveitserstil
 - Hovedhus opprinnelig fra 1780
 - Hus/sidebygg er fra 1900 og er utleid.
 - Leieinntekter sidebygg kr. 16.500,- pr mnd.
 - Påbygd og modernisert fra 1995
 - Rødmalt låve og fint stabbur
 - Gode solforhold og landlig utsikt
 - Overbygd veranda mot nordvest
 - Pene bislag med tradisjonell dekor
 - Fem soverom i hovedhuset
 - Fire soverom i sidebygget
 - Stue og spisestue i hovedbygg
 - Romslig spisekjøkken med grue
 - Luftig bibliotek med lekker trapp
 - To bad fra 1995 i hovedbygget
 - Bad fra 2006 i sidebygget

- Vaskerom fra 1995 i hovedbygget
- Kjøkken og todelt stue i sidebygg
- Noe modernisering må påregnes

Planløsning Eikebergveien 22:

1. etasje: Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad og teknisk rom.
2. etasje: Gang, loftstue, 3 soverom, toalettrom, walk-in closet og kott.

Entré

Eneboligen ble oppført rundt 1900 i laft og tilbygd i 2006 med entré, soverom, teknisk rom og loftstue. Entreen er lys og innbydende med gråmalte panelplater på veggene, hvitmalt panelhimling med downlights og flislagt gulv. Yttedøren har kodelås, glassfelt og sidefelt med glass. Hvite garderobeskap med profilerte dører og glassfelt gir god oppbevaringsplass til yttertøy og sko. Fra entreen er det blant annet inngang til badet og et teknisk rom med opplegg for vaskemaskin. Videre inn ligger trappegangen med nakne tømmervegger, noen malte vegger, lyst gulv og vindu i trapperommet. Trappen mellom etasjene har hvitmalte trinn, samt mørk håndløper og mørke vanger.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger åpent mot spisestuesonen og har vindu over den ene benken. Innredningen er plassert langs tre sider, noe som bidrar til rikelig med skaplass og god arbeidsflyt. Innredningen har grå, profilerte fronter, flere vitrineskap med belysning og en lys laminatbenkeplate med nedfelt vaskekum i stål. Stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og indusjonstopp er integrert, og det er montert ventilator i børstet stål over kokesonen. Kjøkkenet

har god benkebelysning, lyse flisplater som backsplash og en avsatt nisje til side-by-side kjøleskap. Veggene i rommet er i lysmalte panelplater, himlingen er i hvitmalt panel og gulvet er i laminat.

Stue og spisestue

Stuen er todelt med spisestuedel i åpen løsning til kjøkkenet og en romslig tv-stue med utgang til hagen. Stuen har lysmalte panelvegger, hvitmalt panelhimling og lysmalt tregulv, mens spisestuesonen har tre vegger i nakent tømmer og en murvegg med noe synlig tegl som tilfører en rustikk sjarm.

En varmepumpe i spisestuen sørger for jevn temperatur gjennom året, og begge sonene får godt dagslys og landlig utsikt fra vinduer og terrassedør.

Loftstue

Loftstuen ligger i påbygget fra 2006 og har tofløyede verandadører ut til en nordvestvendt veranda med overbygg. Utsikten til åkerlandskapet er vidstrakt og idyllisk. Stuen er innredet med teppe på gulvet, lysmalte panelplater på veggene, hvitmalt panelhimling og luker til knekott. Loftstuen har adkomst fra gangen via en rustikk skyvedør i låvestil. Gangen er innredet med plassbygd bokhylle og har stige til lagringshems. Vegger og himling i gangen er hvitmalte, gulvet er i enstavs laminat og det er rustikke bjelker mot taket.

Bad

Boligen har et tidsmessig bad, et toalettrom, og et teknisk rom med opplegg for vaskemaskin. Badet ligger i tilbygget fra 2006 og er pent utført med brune gulvfliser, hvite veggfliser, samt downlights og høyttalere i hvitmalt panelhimling. Rommet har gulvvarme og dagslys fra et vindu med frosted glass.

Innredningen består av en heldekkende servantplate på hvitt servantskap, to matchende veggskap, speil med overlys, et toalett og et dusjkabinett. Langs motsatt vegg er det god plass til ytterligere skap, stellebord eller lignende. Toalettrommet ligger i andre etasje og er innredet med gulvbelegg, malte panelplater på veggene, et toalett, en servant og panelovn til oppvarming.

Soverom og garderobe

Boligen har tre gode soverom i andre etasje og ett soverom i første etasje. Soverommet i første etasje ligger i tilbygget fra 2006, vender ut mot tunet og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Rommet har malte panelplater på veggene, lyst gulv i laminat og hvitmalt panelhimling.

Det ene rommet oppe er har malt tregulv, vegger og tak i malt panel og inngang til et walk-in closet. De to andre rommene har skråtak som gir en luftig takhøyde mot mønet, rustikke takbjelker, lysmalte panelplater på veggene, hvitmalt himling i mdf-panel og enstavs laminatgulv. Det ene av disse rommene har noen downlights og en innfelt skyvedørsgarderobe i veggen. Boligen har ellers kott, hems, garderobeskap i entreen og lagringsplass i teknisk rom.

Planløsning Eikebergveien 24:

1. etasje: Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, kjølerom, bad og vaskerom.
2. etasje: Trapperom, gang, bibliotek, 5 soverom og bad.
3. etasje: Kontor, gang og uinnredet loft.

Entré

Velkommen inn i en stor enebolig med betydelig sjarm, jevnlig vedlikehold og romslig areal på 318

kvm. Boligens hoveddel er oppført i laft og har sannsynligvis opprinnelse tilbake til 1780. I 1995, da boligen ble flyttet til tunet, ble den samtidig påbygd med vaskerom, kjølerom, bad og gang i første etasje, samt bad og soverom i andre etasje og kontor i tredje etasje.

De fleste vinduene er byttet ut mellom 2010 og 2019 og det elektriske anlegget er fornyet.

Jevnlig vedlikehold og oppgraderinger er utført de siste 20 årene, og boligen fremstår som både innholdsrik og pen der gjenbrukte materialer og moderne detaljer skaper en fin harmoni og autentisk sjarm. Det må dog påregnes noe oppgradering av fasaden, våtrom og tekniske installasjoner. Hovedinngangen har tofløyet dør inn til en luftig hall med lune tømmervegger, rustikke takbjelker mot hvitmalt panel og et pent gulv i laminat. Trappen opp til andre etasje har mørke vanger og håndløper, kombinert med hvite rekkverk og trinn, samt rekkverk i glass i andre etasje. Hallen fører inn til spisestue, stue og kjøkken, der de to sistnevnte har dører med glassfelt. Biinngangen har flislagt gulv, lysmalte panelvegger og hvitmalt panelhimling med downlights. Herfra er det adkomst til bad, vaskerom og kjøkkenet.

Kjøkken

Boligen har et flott gårdskjøkken, delt i to romslige soner, med god plass til spisebord, bakst og sosial matlaging. Mot spisedelen er det montert en peis med glassdører i benkehøyde, som et ekstra hyggeelement. Rommet har tregulv malt i rutemønster, hvitmalte panelvegger og hvitmalt himling med mørke bjelker. Vinduer på to sider av rommet gir godt gjennomlys, og det er flere lampepunkter i taket og god benkebelysning. Kjøkkeninnredningen er plassert langs to sider og har en stor kjøkkenhalvøy som

deler spisesonen fra arbeidssonen. Innredningen har grå, profilerte fronter, samt benkeplate i heltre med nedfelt vaskekum og Quooker kjøkkenkranen for kokende vann. I øya er induksjonstopp, gasstopp og stekeovn integrert på baksiden av ildstedet, med ventilator bygd inn i forlengelsen av peishetten. Øya har også god skaplass, praktisk barløsning, flislagt benkeplate ved koketoppen og fliser rundt kokesonen. Kjøkkenet har integrert mikrobølgeovn og varmeskuff fra Miele, opplegg for oppvaskmaskin og adkomst til kjølerom.

Stue og spisestue
Boligen har en stor hovedstue, en spisestue og et romslig spisekjøkken som ligger i flukt med hverandre og hallen i første etasje. Den flotte hovedstuen ligger på enden av bygget og får godt dagslys og landlig utsikt fra sprossevinduer på tre sider. Vegger i loft er pent kombinert med hvitmalt panelhimling og malt tregulv. Rommet er utstyrt med en vedovn og har god plass til både sofagruppe, tv-løsning og annet møblement. Fra stuen er det adkomst til en intim og koselig spisestue med panelkledde vegger, hvitmalt himling og tregulv. Et stort vindu gir nok av daglys og nydelig utsikt til åkerlandskapet. Her er det hyggelig å dekke bordet både til hverdags og høytider.

Bad 1
Boligen har to flislagte bad og et vaskerom – alle i tilbygg fra 1995. Badet i første etasje har lyse og grønne gulvfliser i oktagonmønster, gulvvarme, grønne veggfliser til brystningshøyde og lyse fliser på øverste del av veggen. Himlingen er hvitmalt og et vindu gir dagslys. Innredningen består av en heldekkende servant på hvitt servantskap, fastfliset speil med overlys, et

toalett og et dusjkabinett med flere velværefunksjoner.

Bad 2
Badet i andre etasje har inngang fra gangen ved biblioteket og videre adkomst til ett av soverommene. Badet har lyse og blå gulvfliser i oktagonmønster, gulvvarme, blå veggfliser til brystningshøyde og hvite fliser på øverste del av veggen. Himlingen er hvitmalt og to vinduer gir dagslys fra to sider. Under det ene vinduet er det plassert et badekar, og i hjørnet av rommet er det en dusjnische med glassdør. Innredningen består av en heldekkende servantplate på trehvitt seksjon, et fastfliset speil med overlys og et toalett.

Vaskerom
Vaskerommet har betonggulv med sluk, malte vegger, panelhimling og et vindu. Rommet er innredet med flere hyller, skoskap, benk, vaskekum i stål, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyleløsning.

Soverom, bibliotek og garderobe
Boligen har hele fem soverom og et bibliotek i andre etasje, samt et innredet kontor i tredje etasje. Biblioteket har skråtak som gir en majestetisk følelse og høye bokhyller som er montert nesten helt opp til himlingen. Gulvet er i enstavs laminat, himlingen er i lys panel og veggene er en kombinasjon av loft og panel. I enden av rommet fører en stilig trapp opp til mesanin og kontor i tredje etasje. Trappen har glassrekkverk og hvite trinn som gir en svevende effekt. Kontoret i tredje etasje og ett av soverommene i andre etasje ligger i tilbygget fra 1995. Alle fem soverom er lyse og pene, det ene

med tilknyttet garderobekott, et annet med skyvedørsgarderobe og et tredje i suiteløsning med badet.

Standard
Eikebergveien 22:
Overflater:
Gulv: Laminat, malte gulvbord og fliser
Vegger: Åpen loft, malt trepanel og mdf-plater.
Himling: Malt trepanel og mdf-panel.
Råkjeller: Betong gulv og vegger.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Det må kjøpes inn brannslukkerapparat til boligen.
Kostnadsestimat: Under 10 000.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfangere på deler av taket, der takvinkelen er over 27 grader. Noen mindre lekkasjer i takrenne.

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er avvik: Utvendig kledning er sterkt forurenset med

svertesopp og grønske.

- Utvendig > Dører: Det er avvik: Hovedinngang: Skader på dør fra hund. Ufagmessig utførelse. Verandadør 2. et: Mangler beslag og tilfredsstillende tetting under terskel. Vanskelig å lukke med vrider, medfører at vrider etter hvert blir skadet.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Det er omfattende avlass av maling på rekkverk, påbegynnende råteskade enkelte steder.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

- Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er avvik: Saltutslag på vegger og gulv. Fuktig treverk i etasjeskille mot 1. et. Råteskadet trapp.

- Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Innvendig > Innvendige dører: Det er avvik: Bad første et. har skade på karm og løs vrider. Tek.rom har omfattende skade på karm.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og

tettesjikt: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon: Det er avvik: Ventilasjonsspalte i dør/terskel er ikke etablert. Dette fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket.

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

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatbrytere er plassert på teknisk rom.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad IU - konstruksjoner som ikke er undersøkt: Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen

mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Lovlighet:
- Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er gjort endringer i planløsningen i 2. et. med bla flytting av lettvegger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Daniel Østbye, datert 29.01.2025. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og TG3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Eikebergveien 24:
Overflater:
Gulv: Laminat, fliser, teppe og heltregulv (enkelte steder malte).
Vegger: Synlig tømmer, og malt trepanel.
Himling: Panel, trepanel og bordkledning med synlige takåser.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:
- Utvendig > Taktekking: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Det er påvist manglende og ødelagt takstein. Det ble også avdekket en lekkasje på loft. Kostnadsestimat: Over 300 000.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Innvendig > Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Dette gjelder for trapp til 3. et. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegg og gulv. Ved en eventuell lekkasje kan vannskader oppstå. Det er observert ekskrementer etter mus i åpen veggkonstruksjon. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Lekkasje fra takrenner påvist.

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Kledningen har større områder med grønske. Det mangler vannbrett i skjøter på boligens bakside.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er avvik: Det er påvist en lekkasje på kaldt loft. Se også punkt ang taktekking.

- Utvendig > Vinduer: Det er avvik: Alle vinduene mangler tilfredsstillende tetting rundt karm utvendig . Det er brukt skum. Vannbrett går utenpå vinduet og rommet mellom vannbrett og karm blir veldig utsatt for råte. Vindu bad går i karm og lukker ikke tilfredsstillende. Vindu sov Nordøst (jenterom) går i karm og låser ikke i luftestilling. Vannbrett av treverk med mose, vannbrett er kun ført inntil kledning.

- Utvendig > Dør bi-inngang: Det er avvik: Døren er utett. Døren går i karm. Feil på innsetningsdetaljer – ikke tilfredsstillende tetting utvendig.

- Innvendig > Overflater Gå til side: Det er avvik: Gulvbord i stue har store sprekker og ujevnheter under teppe. Fare for flis i føtter.

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

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er avvik: Det er vindu innenfor våtsone ved dusj. Sprekk i mykfug i overgang vegger.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Sprekk og avskalling i flis. Badet fungerer med disse avvikene.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er avvik: Forventet levetid på tettesjikt/membran er passert. Utett rørgjennomførin i vegg under servant. Baderommets tettesjikt (membran) har en alder som tilsier at badet bør beskyttes mot direkte vannbelastning. De fleste fuktskader på bad skyldes membraner som ikke er tette, manglende membran, og utette gjennomføringer (for eksempel sluk). Membranens funksjon er at den skal holde fukten unna organiske materialer og beskytte den omliggende konstruksjonen. Hvis utettheter i membranen forekommer, risikerer man at fukt fra badet kommer i kontakt med f.eks gipsplater og treverk, og forårsake skade. Levetiden på et baderom varierer med kvaliteten på arbeidet, materialene og belastningen. Fuktsikkerheten på badet kan

forbedres ved montering av et dusjkabinett. Kabinettet vil hindre mesteparten av den daglige vannbelastningen på vegg og gulvflater, men vil ikke ha innvirkning på lekkasjesikkerhet eller fuktsikkerhet i overgang membran/sluk.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er avvik: Dørene på dusjkabinettet er slitt og det er noen løpehjul som ikke går i føreskinne.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er avvik: Downlights er frakoblet grunnet ikke tilfredsstillende montering. Hull i vegger etter gammel innredning. Sprekker i flisfug i dusjsonen. Det er vindu i våtsone ved badekar.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Sprekk i mykfug i overgang vegg gulv.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Sluket er plasser inne i dusjsonen uten mulighet for at vann utenfor den sonen når sluket. Vannet i dusjsonen hindres med en oppkant for å unngå at det renner utover gulvet. Oppkanten hindrer også vann utenfor dusjsonen fra

å nå sluket, eksempelvis ved lekkasje. Vannskade kan oppstå. Utett røregjennomføring i vegg under servant.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er avvik: Synlige merker og skader på innredning og overflater. Løse og manglende knotter til skapdører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad IU - konstruksjoner som ikke er undersøkt: Tomteforhold > Oljetank: Det opplyses om at det er en oljetank under låvebrua. Ukjent type og alder. Det

anbefales ytterligere undersøkelser ang. tilstand.

Lovlighet: - Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Tegningene stemmer bra for 1. og 2. Etasje. Men kontor og hems/gang i 3 et. er ikke tegnet inn.

- Stabbur: Det foreligger ikke tegninger. - Låve: Det foreligger ikke tegninger. - Uthus: Det foreligger ikke tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Daniel Østbye, datert 29.01.2025. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og TG3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd.

Parkering
Det er parkering på eget tun. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring

Polisenummer
1682937

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

Diverse
Informasjon fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS: Dato for sist feiing: 13.01.2015
Kommentar: Eier har hatt fritak fra feiing og tilsynsgebyr fra 2019-2022.

Dato for sist tilsyn: 13.01.2015
Kommentar: Varslet tilsyn - ikke utført pga. oppussing.

Det er opplyst at det er en nedgravd oljetank på eiendommen under låvebrua. Det er ikke lenger tillatt med oljefyr, og tanken bør saneres. Ansvar og kostnader forbundet med dette tilkommer kjøper av eiendommen. Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift

som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no.

Energi

Oppvarming

Bolig nummer 22:
Boligen varmes opp elektrisk med varmepumpe, gulvvarme på badet og stedvis panelovner. Det er i tillegg vedovn i stuen i første etasje. Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elanlegget ble rehabilitert i 2006 og sikringsskapet har automatsikringer. Utvendige avløpsrør av plast er fra 1996 og boligen er tilknyttet privat Bio-Vak renseanlegg. Utvendige vannledninger i plast er fra 1996.

Bolig nummer 24:
Boligen varmes opp med to varmepumper og har varme i badegulv. Det er i tillegg vedfyring i vedovn i stue og peis med innsats i kjøkkenet. Parafinovner er frakoblet. Ventilasjonen er naturlig med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gangen. Det elektriske anlegget er basert på åpene føringsveier fra 1995 og det ble utført kontroll av elanlegget i januar 2025. Utvendige avløpsrør av plast er fra 1995 og boligen er tilknyttet privat Bio-Vak renseanlegg. Utvendige vannledninger i plast er fra 1995.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Norgespris

Det er ikke kjent om avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 290 000

Kommunale avgifter

Kr 13 697

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig. Kommunale avgifter inneholder renovasjon, feier/tilsyn, eiendomsskatt, vann og avløp.

Eiendomsskatt

Kr 2 340

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Aurskog-Høland kommune på 2 promille. Betales og medregnet i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 683 004

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 732 015

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra skatteetaten.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer av bygg og innbo, tv/bredbånd, m.m.

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 204, bruksnummer 41 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:

3226/204/41:

07.12.1994 - Dokumentnr: 8464 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:204 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 1278569 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:204 Bnr:41

01.01.2024 - Dokumentnr: 176882 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:204 Bnr:41

Servituttene omhandler registrering av grunn og omnummerering ved kommuneendring.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning via privat stikkledning, men er ikke tilknyttet kommunalt avløpsnett. Det er registrert et minirensesanlegg uten slamtømming på eiendommen. Anleggseier, altså den til enhver tid eier av eiendommen er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er uregulert. Eiendommer er i kommuneplanen for Aurskog-Høland kommune avsatt til nåværende LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag.

Eiendommen er tilknyttet kommunedelplan for kulturmiljøer 2021-2031.

Adgang til utleie

Hele eiendommen kan leies ut.

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.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til

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

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

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

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
9 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger
232 250 (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))

233 600 (Omkostninger totalt)
249 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
252 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 523 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
9 539 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
9 542 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 233 600

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave
Tilstandsrapport bolig nummer 22 og bolig nummer 24
Egenerklæringsskjema
Kommunale opplysninger

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 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500 ,- oppgjørshonorar kr 7 000 ,- og visninger kr 3

000 , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 045 ,-. Utleggene omfatter pant m/urådighet, fotograf (eventuelt drone kr. 2500,-) og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000 ,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

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

Salgsoppgavedato
21.02.2025

Tilstandsrapport



Eikebergveien 22, 1930 AURSKOG AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 204, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 29.01.2025 Rapportdato: 13.02.2025 Oppdragsnr.: 21410-1285 Referansenummer: CK6964
Autorisert foretak: Rambøll Norge AS Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



Rambøll Norge

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan opprinnelig oppført i ca. 1900 med laftet tømmerkonstruksjon, tilbygget i 2006. Jevnlig vedlikeholde innvendige overflater, nyere kjøkken, opplegg for vaskemaskin i teknisk rom.
Utvendig må fasaden rengjøres og males. For øvrige opplysninger må rapporten leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Den opprinnelige boligen har ås-takkonstruksjon med saltaks-form. Tilbygget har sperrekonstruksjon med salttaks-form. Taktekingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

Veggene til den opprinnelige boligen har laftet tømmerkonstruksjon, tilbygget er oppført med bindingsverkkonstruksjon av treverk. Utvendig fasade er utført med stående kledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedinngangs dør med fastfelt og frostet glass. Verandadør 1. et. med lav brystning og 2-lags glass. Dato 2021 Verandadør 2. et. tofløyet dør med sprusser 2-lags glass

Veranda med adkomst fra loftstue på 5 m2 mot nord/vest. Verandaen er belagt med spaltegulv og har rekkverk av treverk. Den er utstyrt med takoverbygg og utelys. Overbygget inngangsparti på 6 m2. Det er utstyrt med utebelysning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. Etasje
Gulvoverflater av: Laminat, malte gulvbord og fliser. Gulvvarme i entrè og teknisk rom.
Veggoverflater av: Åpen laft, malt trepanel og mdf-plater.
Himlingsoverflater av: Malt trepanel.

2. Etasje
Gulvoverflater av: Laminat og malte gulvbord.
Veggoverflater av: Malt trepanel og mdf-plater.
Himlingsoverflater av: Malt trepanel og mdf-panel.

Innvendig trapp av treverk, rekkverk av treverk, glass og metall.
Innvendige dører har ulik utforming og er fra ulike årstall.

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt såle mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 30 mm.
Stue 2. et. 3 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 246 cm.
Gang 2. et. 301 cm. Skråtak.

Råkjeller uten målbart areal. Betong gulv og vegger.

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.
Boligen har mursteinspipe, og vedovn i stue 1. et.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt trepanel, downlights og høytalere. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og to overskap er også en del av interiøret.
Dusjkabinettet er plassert i hjørne, dette har vegger og skyvedører av glass.
Toalettet er gulvmontert.
Avtrekskventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med spiseplass og en delvis åpen løsning mot spisestuen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det kitchenboard som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyr og microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvoverflate av gulvbelegg, malte mdf-plater på vegger og en himling med malt slett flate.
Det inneholder en gulvmontert toalett i tillegg til en vegghengt servant med ett-greps armatur. Panelovn på vegg for oppvarming, avtrekskventilen er montert i himlingen.

Teknisk rom med opplegg for vaskemaskin, her finner du også varmtvannsbereder og sikringsskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast og noe kobber.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har installert luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatbrytere er plassert på teknisk rom

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra ukjent årstall.
Bygningen har betonggrunnmur.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996, privat Bio-Vak renseanlegg. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank i glassfiber fra ukjent årstall.
Tanken befinner seg i kjelleren.

Opparbeidet flat delvis inngjerdet tomt med gressplener, busker, trær, prydplanter, blomsterbed og singlet gårdsplass.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

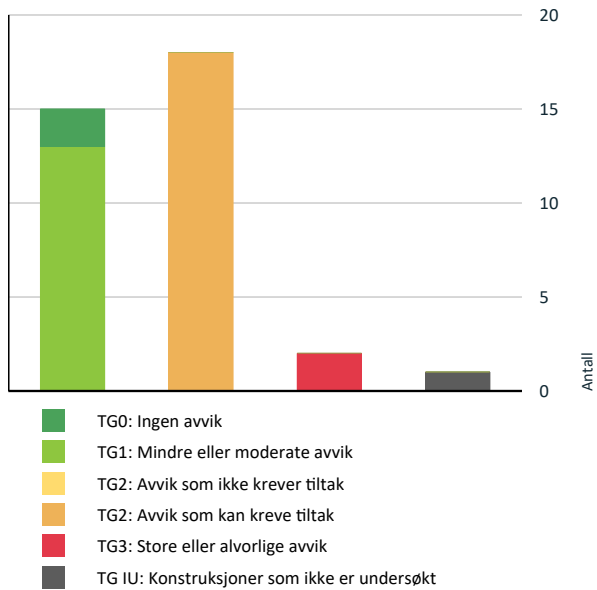
Enebolig

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

Det er gjort endringer i planløsningen i 2. et. med bla flytting av lettvegger.

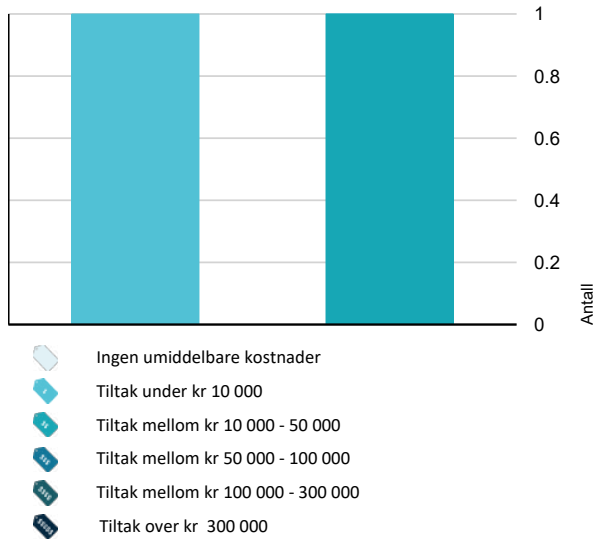
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (mottfall).

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det mangler snøfangere på deler av taket, der takvinkelen er over 27 grader.
Noen mindre lekkasjer i takrenne.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendig kledning er sterkt forurensset med svertesopp og grønske.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Hovedinngang: Skader på dør fra hund. U fagmessig utførelse.
Verandadør 2. et: Mangler beslag og tilfredsstillende tetting under terskel. Vanskelig å lukke med vrider, medfører at vrider etter hvert blir skadet

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Det er omfattende avflass av maling på rekkverk, påbegynnende råteskade enkelte steder.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Saltutslag på vegger og gulv. Fuktig treverk i etasjeskille mot 1. et. Råteskadet trapp.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bad første et. har skade på karm og løs vrider.
Tek.rom har omfattende skade på karm.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOIG



Byggeår
1900

Kommentar
Eksakt byggeår er ukjent.

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Tilbygg med bad, entre, soverom , teknisk rom og loftstue.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere på deler av taket, der takvinkelen er over 27 grader.
Noen mindre lekkasjer i takrenne.

Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring av utette takrenner.

Veggkonstruksjon

Veggene til den opprinnelige boligen har laftet tømmerkonstruksjon, tilbygget er oppført med bindingsverkkonstruksjon av treverk. Utvendig fasade er utført med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig kledning er sterkt forurenset med svertesopp og grønske.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendige vegger må vaskes og overflatebehandles for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Den opprinnelige boligen har ås-takkonstruksjon med saltaks-form.
Tilbygget har sperrekonstruksjon med saltaks-form.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Hovedinngang. Ytterdør med fastfelt og frostet glass.
Verandadør 1. et. Dør med lav brystning og 2-lags glass.
Dato 2021
Verandadør 2. et. Tofløyet dør med sprosser 2-lags glass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngang: Skader på dør fra hund. U fagmessig utførelse.
Verandadør 2. et: Mangler beslag og tilfredsstillende tetting under terskel. Vanskelig å lukke med vrider, medfører at vrider etter hvert blir skadet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres lokale tiltak for dører med avvik.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med adkomst fra loftstue på 5 m2 mot nord/vest. Verandaen er belagt med spaltegulv og har rekkverk av treverk. Den er utstyrt med takoverbygg og utelys.
Overbygget inngangsparti på 6 m2. Det er utstyrt med utebelysning.

Vurdering av avvik:

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

Det er omfattende avlass av maling på rekkverk, påbegynnende råteskade enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Rekkverk må overflatebehandles, råteskadet treverk må byttes ut.

INNENDIG

Overflater

1. Etasje
Gulvoverflater av: Laminat, malte gulvbord og fliser. Gulvvarme i entrè og teknisk rom.
Veggoverflater av: Åpen laft, malt trepanel og mdf-plater.
Himlingsoverflater av: Malt trepanel.

2. Etasje

Tilstandsrapport

Gulvoverflater av: Laminat og malte gulvbord.
Veggoverflater av: Malt trepanel og mdf-plater
Himlingsoverflater av: Malt trepanel og mdf-panel.

Det er en liten skade i skråhimling på ett soverom. Dette til informasjon.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt såle mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 30 mm.
Stue 2. et. 3 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 246 cm.
Gang 2. et. 301 cm. Skråtak.

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.

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.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, og vedovn i stue 1. et.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Råkjeller uten målbart areal. Betong gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Saltutslag på vegger og gulv. Fuktig treverk i etasjeskille mot 1. et. Råteskadet trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet trapp bør utbedres.

Observere og overvåke over tid. Dersom det observeres en negativ utvikling må ytterligere tiltak iverksettes.



Måling av trefukt i etasjeskiller mot 1. et. Over anbefalte verdier men ikke kritisk.



Råteskade i trapp.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp av treverk, rekkverk av treverk, glass og metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører har ulik utforming og er fra ulike årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bad første et. har skade på karm og løs vrider.
Tek.rom har omfattende skade på karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene må byttes for å lukke avviket.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt trepanel, downlights og høytalere. Det inneholder et vegghengt servantskap

Tilstandsrapport

med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og to overskap er også en del av interiøret. Dusjkabinettet er plassert i hjørne, dette har vegger og skyvedører av glass. Toalettet er gulvmontert. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvet må bygges om slik at både lekkasjevann og bruksvann ledes til sluk for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ventilasjonsspalte i dør/terskel er ikke etablert. Dette fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere ventilasjonsspalte i underkant dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det var mulig å måle trefukt i bunnsvill via åpning i tilstøtende teknisk rom.

Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med spiseplass og en delvis åpen løsning mot spisestuen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det kitchenboard som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyr og microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

Det er ikke synlig komfyrvakt for platetopp. Dette kom som krav etter tek 10. Anbefales ytterligere undersøkt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvoverflate av gulvbelegg, malte mdf-plater på vegger og en himling med malt slett flate.

Det inneholder en gulvmontert toalett i tillegg til en vegghengt servant med ett-greps armatur. Panelovn på vegg for oppvarming, avtrekksventilen er montert i himlingen.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen virket på befaring men ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatbrytere er plassert på teknisk rom

- 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.
2006
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja Faglærte og dugnad med påfølgende kontroll uten avvik Kontroll utført i januar 2025.

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Generell kommentar

Kursfortegnelse må henges opp i skap.



TG 3 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

1.

Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei
2.

Er det skader på røykvarslere?

Nei
3.

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei
4.

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

Det må kjøpes inn brannslukkerapparat til boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’

Dreneringen er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996, privat Bio-Vak renseanlegg. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Oljetank

Det er oljetank i glassfiber fra ukjent årstall. Tanken befinner seg i kjelleren.

TG 1 Andre tomteforhold

Opparbeidet flat delvis inngjerdet tomt med gressplener, busker, trær, pryplanter, blomsterbed og singlet gårdsplass.

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

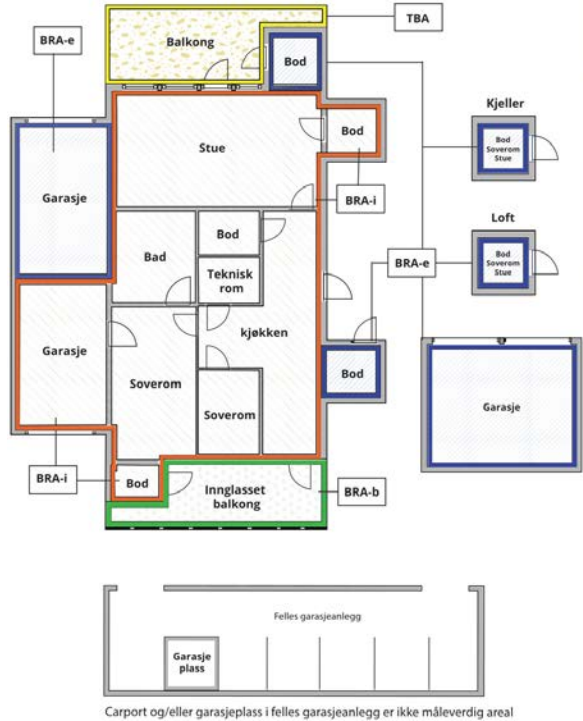
Hva er måleverdig areal?

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).
	Arealet 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	106			106	6		106
2. Etasje	72			72	5	12	84
SUM	178				11	12	190
SUM BRA	178						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bad, Teknisk rom, Soverom, Gang, Kjøkken, Spisestue, Stue		
2. Etasje	Gang, Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Walk-in closet, Kott, Toalettrom		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Tømmerkassen har skjevheter som gjør oppmålingen umulig å få nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er gjort endringer i planløsningen i 2. et. med bla flytting av lettvegger.

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?
Kommentar: Se egenerklæringen.

☒ 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	171	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2025	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Inge André Magnussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	204	41		0	3592.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse	Eikebergveien 22						
Hjemmelshaver	Magnussen Inge André						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Småbruket er beliggende i et idyllisk og landlig område på Eikeberg i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Kommunal og privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat Bio-Vac anlegg.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.01.2025		Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsrapport



Eikebergveien 24, 1930 AURSKOG

AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 204, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 598 m² BRA-i: 318 m²



Befaringsdato: 29.01.2025

Rapportdato: 13.02.2025

Oppdragsnr.: 21410-1286

Referansenummer: KJ7829

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig over tre etasjer oppført i laftet tømmer, tilbygget er oppført i 1996 med bindingsverkkonstruksjon. Utvendige vegger er kledd med stående kledning og taket er tekket med tegltakstein. Innvendig er boligen jevning vedlikeholdt og oppgradert, Utvendig er det en del som må påregnes utført innen rimelig tid, bla. utvendig kledning og takteking. Det må også påregnes oppgradering av våtrommene innvendig. For fullstendig oversikt over alle bygningsdelene må rapporten leses i sin helhet.

Enebolig

UTVENDIG [Gå til side](#)
Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform og er oppført med åstakkonstruksjon. Det er dekket med tegltakstein. Deler av loftet er utformet som et kaldt loft, resterende areal er bruksareal med lukket takkonstruksjon.
Takrenner og nedløp er av metall. Beslag, stigetrinn og plattform ved pipe er også av metall.
Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår, tilbygget har bindingsverkkonstruksjon, Fasaden har stående bordkledning. Vinduer av malt treverk med to og tre-lags glass. Vinduene i 1 og 2. et er skiftet i perioden 2010-2019.
To-fløyet dør med sprosser i glass og 3 speil for hovedinngang. Bi-inngangsdør av treverk med glassfelt.

INNVENDIG [Gå til side](#)
1. Etasje
Gulvoverflater av: Laminat, fliser og heltregulv.
Veggoverflater av: Synlig tømmer, og malt trepanel.
Himlingsoverflater av: Panel og bordkledning med synlige takåser.

2. Etasje
Gulvoverflater av: Laminat, og malte heltregulv.
Veggoverflater av: Synlig tømmer, og malt trepanel.
Himlingsoverflater av: Panel og bordkledning med synlige takåser.

3. Etrasje
Gulvoverflater av: Laminat, og teppe.
Veggoverflater av: Malt trepanel.
Himlingsoverflater av: Trepanel.

Innvendige dører har ulik utforming og er fra ulike årstall, de eldste dørene er trolig fra byggeår.
Det er innvendige trapper av treverk, rekkverk av glass, metall og treverk.

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt såle mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 25 mm.
stue 2. et. 35 mm.

Det ble på tilfældige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 236 cm.
Gang 2. et. 500 cm. Skråtak.

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

Boligen har elementpipe, vedovn i stue 1. et. og peis med innsats på stue.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom
Vaskerom med gulvoverflater av gulvbelegg og betong, delvis malte vegger og en himling med trepanel. Veggheng arbeidsbenk, hyller og en vaskekum i stål med ett-greps kran.
Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

Bad 1. Etasje.
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt trepanel. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og en hylle er også en del av interiøret. Dusjkabinettet er plassert i hjørne, det har har vegger og dører av glass og inkluderer regnfalldusj og håndusj for fleksibel bruk. Toalettet er gulvmontert.
Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.
Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

Bad 2. Etasje
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt trepanel og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret.
Dusjen er plassert i en nisje og har skyvedør av plast og metall.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert håndusj for fleksibel bruk. I tillegg til dusjen har rommet også et frittstående badekar.
Toalettet er gulvmontert.
Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.
Vannrørene er av kobber mens avløpsrørene er laget av plast.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkken med spiseplasser og peis. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap, kjøkkenøy med benkeskap og barløsning i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av heltre og flislagte overflater. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening.
Det er fliser på veggoverflater rundt koke/stekesone som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, microovn og varmeskuff i høyskap, komfyr i benk og en nedfelt induksjon platetopp i tillegg til en gassbrenner. Det er nisje for oppvaskmaskin i benk og direkte adkomst til kjølerom. Ventilatoren bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er av kobber. Det er montert en Quooker for kokende vann i kjøkkenkranen. Avløpsrørene er av plast.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Kjølerommet har gulvoverflate av laminat, vegger med vannfaste

Beskrivelse av eiendommen

plater og malt himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har installert to luft til luft varmepumper.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på åpene føringsveier fra 1995. Hovedbryter på 63 .Amp, 230 V. Anlegg.
Det er utført kontroll av elektrisk anlegg i januar 2025.
Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Dreneringen er fra 1995.
Bygget er oppført på en ringmur av istøpte U-blokker.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1995, privat Bio-Vak renseanlegg. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

[Gå til side](#)

Opparbeidet flat delvis inngjerdet tomt med gressplener, busker, trær, prydplanter, blomsterbed og singlet gårdsplass.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tegningene stemmer bra for 1. og 2. Etasje. Men kontor og hems/gang i 3 et. er ikke tegnet inn.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Låve

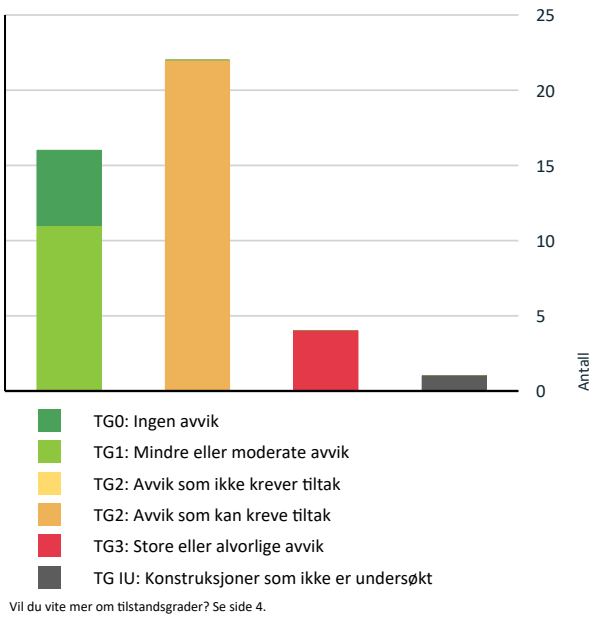
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

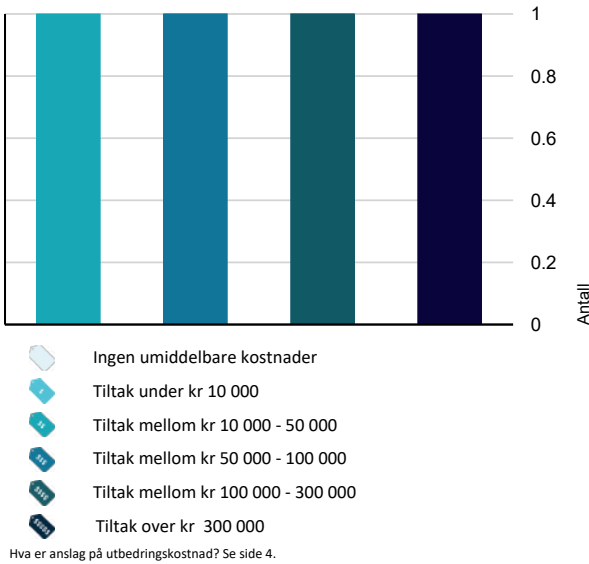
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking**
Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
Det er påvist manglende og ødelagt takstein. Det ble også avdekket en lekkasje på loft.
Kostnadsestimat: Over 300 000

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Innvendig > Innvendige trapper**
Det er ikke montert rekkverk.
Dette gjelder for trapp til 3. et.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell**
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Rommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegg og gulv. Ved en eventuell lekkasje kan vannskader oppstå.
Det er observert ekskrementer etter mus i åpen veggkonstruksjon.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Oljetank**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag**
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Lekkasje fra takrenner påvist.

- Utvendig > Veggkonstruksjon**
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Kledningen har større områder med grønske.
Det mangler vannbrett i skjøter på boligens bakside.

Sprekk og avskalling i flis. Badet fungerer med disse avvikene.

	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Det er avvik: Det er påvist en lekkasje på kaldt loft. Se også punkt ang taktekking.	Gå til side
	Utvendig > Vinduer Det er avvik: Alle vinduene mangler tilfredsstillende tetting rundt karm utvendig . Det er brukt skum. Vannbrett går utenpå vinduet og rommet mellom vannbrett og karm blir veldig utsatt for råte. Vindu bad går i karm og lukker ikke tilfredsstillende. Vindu sov Nordøst (jenterom) går i karm og låser ikke i luftestilling. Vannbrett av treverk med mose, vannbrett er kun ført inntil kledning.	Gå til side
	Utvendig > Dør bi-inngang Det er avvik: Døren er utett. Døren går i karm. Feil på innsetningsdetaljer – ikke tilfredsstillende tetting utvendig.	Gå til side
	Innvendig > Overflater Det er avvik: Gulvbord i stue har store sprekker og ujevnheter under teppe. Fare for flis i føtter.	Gå til side
	Innvendig > Radon Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Det er avvik: Det er vindu innenfor våtsone ved dusj. Sprekk i mykfug i overgang vegger.	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).	Gå til side

	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Det er avvik: Forventet levetid på tettesjikt/membran er passert. Utett rørgjennomføring i vegg under servant.	Gå til side
	Baderommets tettesjikt (membran) har en alder som tilsier at badet bør beskyttes mot direkte vannbelastning. De fleste fuktskader på bad skyldes membraner som ikke er tette, manglende membran, og utette gjennomføringer (for eksempel sluk). Membranens funksjon er at den skal holde fukten unna organiske materialer og beskytte den omliggende konstruksjonen. Hvis utettheter i membranen forekommer, risikerer man at fukt fra badet kommer i kontakt med f.eks gipsplater og treverk, og forårsake skade. Levetiden på et baderom varierer med kvaliteten på arbeidet, materialene og belastningen. Fuksikkerheten på badet kan forbedres ved montering av et dusjkabinett. Kabinettet vil hindre mesteparten av den daglige vannbelastningen på vegg og gulvflater, men vil ikke ha innvirkning på lekkasjesikkerhet eller fuksikkerhet i overgang membran/sluk.	
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Det er avvik: Dørene på dusjkabinettet er slitt og det er noen løpehjul som ikke går i føreskinne.	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk.	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Det er avvik: Downlights er frakoblet grunnet ikke tilfredsstillende montering. Hull i vegger etter gammel innredning. Sprekker i flisfug i dusjonen Det er vindu i våtsone ved badekar.	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Sprekk i mykfug i overgang vegg gulv.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Sluket er plasser inne i dusjonen uten mulighet for at vann utenfor den sonen når sluket. Vannet i dusjonen hindres med en oppkant for å unngå at det renner utover gulvet. Oppkanten hindrer også vann utenfor dusjonen fra å nå sluket, eksempelvis ved lekkasje. Vannskade kan oppstå. Utett røregjennomføring i vegg under servant.	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.	Gå til side
	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Det er avvik: Synlige merker og skader på innredning og overflater. Løse og manglende knotter til skapdører.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år	Gå til side
	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar

Eksakt byggeår vites ikke, men 1780-årene har vært nevnt.

Standard

Hovedhuset, byggeår: 1800. Huset ble gjenoppbygget i Aurskog i 1995. Eksakt byggeår vites ikke, men 1780-årene har vært nevnt. Frittliggende 2-/3-etasjes bygg til boligformål - hjemmelshaver bebor selv boligen. Tilbygg: År: 1996 Entre, baderom, vaskerom og kjølerom ble tilbygget i 1. etg. - Bad og et soverom ble tilbygget i 2. et. Modernisert/ombygget: År: 2012 Det er forsøkt å beholde den opprinnelige stilen/standarden og mange av de originale materialene er brukt på nytt ved gjenoppbyggingen i 1995. Bygget er forøvrig jevnlig vedlikeholdt og mange oppgraderinger er utført gjennom de siste 20 årene, bl.a. er det aller meste av det elektriske anlegge og vinduer skiftet ut.

Vedlikehold

Det må påregnes en del oppgraderinger av utvendig fasade, våtrom og noen tekniske installasjoner.

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg	Tilbygg: Vaskerom, kjølerom, bad og gang i 1. et. Bad og soverom 2. et. Kontor 3. et.
1995	Modernisering	Hus flyttet til eiendommen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Det er påvist manglende og ødelagt takstein. Det ble også avdekket en lekkasje på loft.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Andre tiltak:

Lekkasjen må stoppes og taket må tekkes om for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Oversikt tak.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag, stigetrinn og plattform ved pipe er også av metall.

Vurdering av avvik:

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

Lekkasje fra takrenner påvist.

Konsekvens/tiltak

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

Når taket tekkes om anbefales det å etablere snøfangere, og skifte ut annet utstyr på tak som renner, nedløp og beslag.

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår, tilbygget har bindingsverkkonstruksjon, Fasaden har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen har større områder med grønske. Det mangler vannbrett i skjøter på boligens bakside.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Fasaden må vaskes og overflatebehandles.

Det må monteres vannbrett der det mangler



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelformog er oppført med åstakkonstruksjon. Det er dekket med tegltakstein Deler av loftet er utformet som et kaldt loft, resterende areal er bruksareal med lukket takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist en lekkasje på kaldt loft. Se også punkt ang taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjen må utbedres.

Tilstandsrapport



Lekkasje på tak. Fuktmerke på undertak og vått treverk.

TG 2 Vinduer

Vinduer av malt treverk med to og tre-lags glass. Vinduene i 1 og 2. et er skiftet i perioden 2010-2019. Det er ukjent alder på vindu på kontor i 3. et.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alle vinduene mangler tilfredsstillende tetting rundt karm utvendig . Det er brukt skum.
Vannbrett går utenpå vinduet og rommet mellom vannbrett og karm blir veldig utsatt for råte.
Vindu bad går i karm og lukker ikke tilfredsstillende.
Vindu sov Nordøst (jenterom) går i karm og låser ikke i luftstilling.
Vannbrett av treverk med mose, vannbrett er kun ført inntil kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak med innsetningsdetaljer og vannbrett for å lukke avviket.
Enkelte vinduer må justeres.

TG 2 Dør bi-inngang

Bi-inngangsdør av treverk med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er utett.
Døren går i karm.
Feil på innsetningsdetaljer – ikke tilfredsstillende tetting utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres lokale tiltak for å lukke avviket.



TG 1 Dører

Hovedinngang
To-fløyet dør med sprosser i glass og 3 speil.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 2 Overflater

1. Etasje
Gulvoverflater av: Laminat, fliser og heltregulv.
Veggoverflater av: Synlig tømmer, og malt trepanel.
Himlingsoverflater av: Panel og bordkledning med synlige takåser.

2. Etasje
Gulvoverflater av: Laminat, og malte heltregulv.
Veggoverflater av: Synlig tømmer, og malt trepanel.
Himlingsoverflater av: Panel og bordkledning med synlige takåser.

3. Etrasje
Gulvoverflater av: Laminat, og teppe.
Veggoverflater av: Malt trepanel.
Himlingsoverflater av: Trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbord i stue har store sprekker og ujevnheter under teppe. Fare for flis i føtter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres lokale tiltak for å unngå personskafer i fremtiden.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt såle mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 25 mm.
stue 2. et. 35 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 236 cm.
Gang 2. et. 500 cm. Skråtak.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Pris er kun for oppretting og ikke utbedring av eventuelt årsak til avvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn i stue 1. et. og peis med innsats på stue.
Parafinovn er frakoblet dette til informasjon.

1 TG 3 Innvendige trapper

Det er innvendige trapper av treverk, rekkverk av glass, metall og treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Dette gjelder for trapp til 3. et.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har ulik utforming og er fra ulike årstall, de eldste dørene er trolig fra byggeår.
Enkelte dører trenger noe justering.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Generell

Vaskerom med gulvoverflater av gulvbelegg og betong, delvis malte vegger og en himling med trepanel. Veggheng arbeidsbenk, hyller og en vaskekum i stål med ett-greps kran.
Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegg og gulv. Ved en eventuell lekkasje kan vannskader oppstå.
Det er observert ekskrementer etter mus i åpen veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Bygget må sikres slik at gnagere ikke kommer inn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Ikke tilfredsstillende tettesjikt på gulv og vegg.

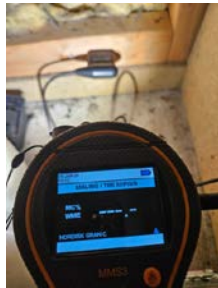


Kontroll av sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført da målinger kunne gjennomføres via åpning i veggkonstruksjon.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.



1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt trepanel. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og en hylle er også en del av interiøret.
Dusjkabinettet er plassert i hjørne, det har har vegger og dører av glass og inkluderer regnfalldusj og håndusj for fleksibel bruk.
Toalettet er gulvmontert.
Avtreksksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.
Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vindu innenfor våtsone ved dusj.
Sprekk i mykfug i overgang vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet mykfug bør skiftes ut.

Vis aktsomhet vedrørende vannpåkjenning av vinduet, fuktskader kan oppstå. Det anbefales fremtidig bruk av dusjkabinett.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Sprikk og avskalling i flis. Badet fungerer med disse avvikene.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid på tettesjikt/membran er passert.
Utett rørgjennomførin i vegg under servant.

Baderommets tettesjikt (membran) har en alder som tilsier at badet bør beskyttes mot direkte vannbelastning. De fleste fuktskader på bad skyldes membraner som ikke er tette, manglende membran, og utette gjennomføringer (for eksempel sluk). Membranens funksjon er at den skal holde fukten unna organiske materialer og beskytte den omliggende konstruksjonen. Hvis utettheter i membranen forekommer, risikerer man at fukt fra badet kommer i kontakt med f.eks gipsplater og treverk, og forårsake skade. Levetiden på et baderom varierer med kvaliteten på arbeidet, materialene og belastningen. Fuktsikkerheten på badet kan forbedres ved montering av et dusjkabinett. Kabinettet vil hindre mesteparten av den daglige vannbelastningen på vegg og gulvflater, men vil ikke ha innvirkning på lekkasjesikkerhet eller fuktsikkerhet i overgang membran/sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør planlegges oppgradering/renovasjon av badet innen rimelig tid.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene på dusjkabinettet er slitt og det er noen løpehjul som ikke går i føreskinne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres vedlikeholdsarbeider eller bytte hele kabinettet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot bad, 42% ved 21 grader.

Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom gang og bad.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom gang og bad.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad 2. Etasje

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt trepanel og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert i en nisje og har skyvedør av plast og metall.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

I tillegg til dusjen har rommet også et frittstående badekar.

Toaletet er gulvmontert.

Avtreksksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.

Vannrørene er av kobber mens avløpsrørene er laget av plast.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Downlights er frakoblet grunnet ikke tilfredsstillende montering.

Hull i vegg etter gammel innredning.

Sprekker i flisfug i dusjsone

Det er vindu i våtsone ved badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fuger med skader bør byttes/re-fuges.
Hull bør tettes med egnet tettemasse.
Det må utvises aktsomhet ifb. vindu i våtsone ved badekar. Vannskader kan oppstå.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Sprekk i mykfug i overgang vegg gulv.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Mykfug med skader bør byttes ut.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sluket er plasser inne i dusjsonen uten mulighet for at vann utenfor den sonen når sluket.

Vannet i dusjsonen hindres med en oppkant for å unngå at det renner utover gulvet.

Oppkanten hindrer også vann utenfor dusjsonen fra å nå sluket, eksempelvis ved lekkasje. Vannskade kan oppstå.

Utett røregjennomføring i vegg under servant.

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjøres tiltak som sikrer at vann ledes til sluk.

Som skadebegrensende tiltak kan utettheter i forbindelse med rørgjennomføringer tettes med silikon etc. Det påpekes at dette kun er et midlertidig tiltak for å begrense skadeomfanget hvis en plutselig lekkasje skulle oppstå.

Det bør planlegges oppgradering/renovasjon av badet innen rimelig tid.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot bad, 29% ved 18 grader.

Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom kontor og bad.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom kontor og bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med spiseplasser og peis. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap, kjøkkenøy med benkeskap og barløsning i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av heltre og flislagte overflater. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening.



Tilstandsrapport

Det er fliser på veggoverflater rundt koke/stekesone som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, microovn og varmeskuff i høyskap, komfyr i benk og en nedfelt induksjon platetopp i tillegg til en gassbrenner. Det er nisje for oppvaskmaskin i benk og direkte adkomst til kjølerom. Ventilatoren bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er av kobber. Det er montert en Quooker for kokende vann i kjøkkenkranen. Avløpsrørene er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlige merker og skader på innredning og overflater. Løse og manglende knotter til skapdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokale utbedringer og oppgraderinger av overflater og innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrek med utløp via pipeløp

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerommet har gulvoverflate av laminat, vegger med vannfaste plater og malt himling. Det er ukjent alder på kjøleaggregatet, det fungerte som normalt på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

Boligen har installert to luft til luft varmepumper. Varmepumpene virket på befaring men ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse.



Tilstandsrapport

Dette til informasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på åpene føringsveier fra 1995. Hovedbryter på 63 .Amp, 230 V.

Anlegg.

Det er utført kontroll av elektrisk anlegg i januar 2025.

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.
1995
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?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
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, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

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?
Nei

Generell kommentar

Downlights på bad og i gang er frakoblet pga manglende kasser.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1995.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er oppført på en ringmur av istøpte U-blokker.

TG 0 Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1995, privat Bio-Vak renseanlegg. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

TG IU Oljetank

Det opplyses om at det er en oljetang under låvebrua. Ukjent type og alder. Det anbefales ytterligere undersøkelser ang. tilstand.

TG 1 Andre tomteforhold

Opparbeidet flat delvis inngjerdet tomt med gressplener, busker, trær, prydplanter, blomsterbed og singlet gårdsplass.

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
Ukjent byggeår

Standard
Stabburet er oppført i en og halv etasje og er på til sammen 57 kvm. Oppført i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående panel. Innvendig gulv er av treplank. Det er en enkel tretrapp mellom 1 og 2. et. Taket er utvendig tekket med betongtakstein. Bygget er fundamentert på støpte pilarer.

Vedlikehold
Det må påregnes en del vedlikehold og oppgradering, Utvendig fasade ink. tak og trapp er i dårlig stand.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Låve



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
Ukjent byggeår.

Standard
Tradisjonell låvebygning oppført i treverk over to etasjer. Utvendig vegger er kledd med stående kledning av treverk, taket er tekket med metallplater. Låvebru av støpt betong. Bygget er delvis fundamentert på pilarer av støpt betong og delvis mot grunn.

Vedlikehold
Det må påregnes en del vedlikehold og oppgradering av utvendig fasade. Innvendig er taket over stallen på vei ned. Fremtidig bruk av bygge vil ha betydning for omfanget av oppgradering og vedlikehold.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
Ukjent byggeår.

Standard
Hus over Bio-Vak renseanlegg. Bygget er oppført med konstruksjoner av treverk på ringmur av lettklinkerblokker. Utvendig vegger er kledd med stående kledning av treverk. Taket er tekket med takstein av tegl.

Vedlikehold
Bygget har omfattende skader på tak og ringmur. Det må utføres strakstiltak på både ringmur og tak.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

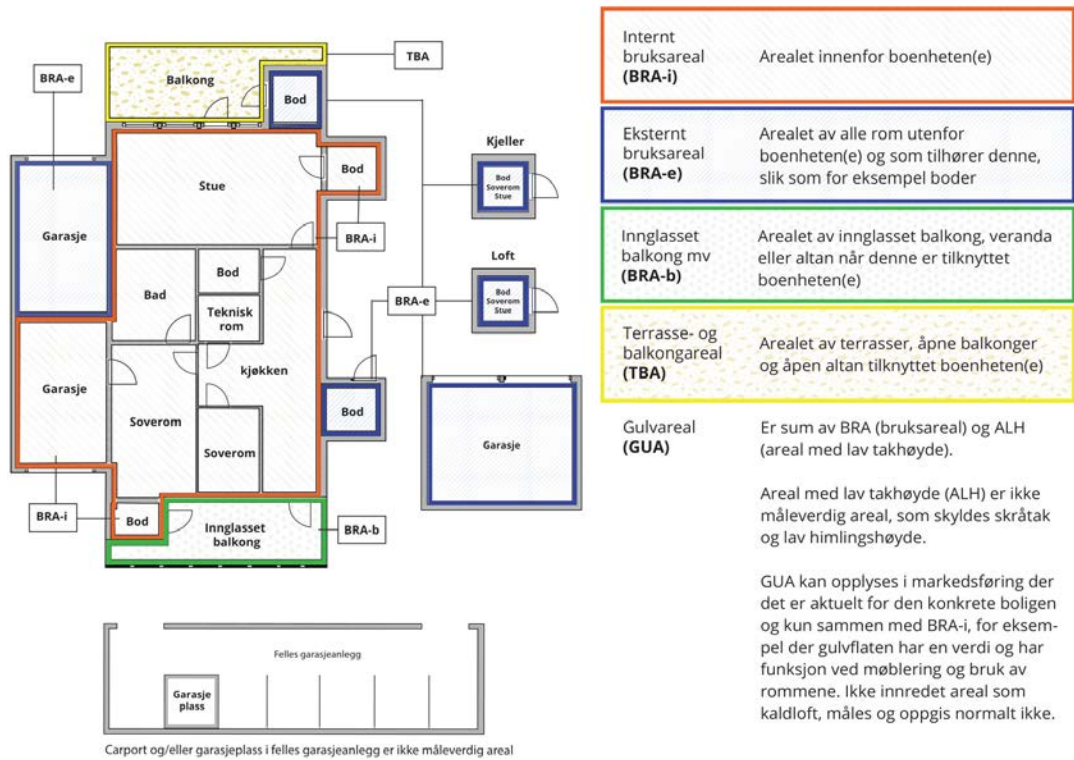
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	142			142	9		142
2. Etasje	140			140			140
3. Etasje	36			36		25	61
SUM	318				9	25	343
SUM BRA	318						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Kjølerom, Gang, Vaskerom, Bad, Spisestue		
2. Etasje	Trapperom, Bibliotek, Bad, Soverom, Soverom 2, Gang 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5		
3. Etasje	Kontor, Gang, Uinnredet loft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegningene stemmer bra for 1. og 2. Etasje. Men kontor og hems/gang i 3 et. er ikke tegnet inn.

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?

Kommentar: Se egenerklæringen.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		25		25	
2. Etasje		32		32	

SUM		57
SUM BRA	57	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Låve

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		168		168	
2. Etasje		48		48	
SUM		216			
SUM BRA	216				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	298	20
Stabbur	0	57
Låve	0	216
Uthus	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2025	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Inge André Magnussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	204	41		0	3592.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Eikebergveien 24							
Hjemmelshaver							
Magnussen Inge André							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Småbruket er beliggende i et idyllisk og landlig område på Eikeberg i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Kommunal og privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat Bio-Vac anlegg.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.01.2025		Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
 - Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
 - Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
 - Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).
- AREALBEREGNING FOR BOENHETER**
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
 - Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
 - Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan golvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
 - Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
 - Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
 - Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

- veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

- Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring. Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen. Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.
- Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.
- Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250011	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ni Luh Fitri Anastari Sukarta Magnussen	Inge André Magnussen
Gateadresse	
Eikebergveien 24	
Poststed	Postnr
AURSKOG	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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalennr.	1682937

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

Initialer selger: NLFASM, IAM

Document reference: 1107250011

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	
	Svar	Nei
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	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	biovac kontrolleres og tømmes med jevne mellomrom
	Arbeid utført av	Biovac enviromental technology as
5	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?	
	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	noe fukt tidligere i krypkjeller 22, vann i kjeller i forbindelse med ekstremvær 2024. rettet opp og tørket av forsikringsselskap. i følge leietakere vært tørt siden.
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	
	Beskrivelse	noe skjevhet og knirk i gulv, gammelt hus.
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, hatt skadedyr firma som satt ut feller. maur kjøkken nr 22 for flere år siden la ut gift ikke sett siden.
10	Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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	hus nr 22 store deler av elektrisk anlegg i nr 22 er oppgradert senere år, utført av kyndig men ufaglært. gjennomgått og kontrollert, evt feil er utbedret og godkjent av elektriker i januar 2025 se boligmappe for dokumentasjon. hus nr 24 deler av el anlegg er forandret og oppgradert senere år noe av kyndig men ufaglært. Noe av fagpersoner bla installert strømmåler til utleie hus nr 22 og skiftet noen sikringer. varmefolie i trappegang nede ikke lagt av fagperson men målt og kontrollert av elektriker etter legging. elektrisk anlegg i 24 er også kontrollert og godkjent av en elektriker samt utbedring av evt feil. i januar 2025 se dokumentasjon.
	Arbeid utført av	Bærum eltek as, aurskog elektriske, inovasjon elektroAS
	Filer	5S Samsvarserklæring.pdf 5S Samsvarserklæring.pdf Samsvarserklæring.pdf
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	elektrisk anlegg grundig kontrollert og feil rettet opp i januar 2025 i begge hus.
	Filer	Rapport fra sluttkontroll.pdf Samsvarserklæring.pdf Rapport fra risikovurdering.pdf Kursfortegnelse.pdf
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

Beskrivelse

nr 22 satt inn vedovn, nytt kjøkken, vindu i trappe oppgang. verandadør stue, fjernet vindu stue. delt in soverom til 2 soverom med lettvegg. oppe. fjernet deler av loft. ny isolering i nytt inne tak og der vegger er kledd om. nr 24 skiftet alle vinduer senere år unntatt et vindu 3. etg. delt inn sal oppe til 2 soverom og gang. gjort om gang oppe til bibliotek fjernet loftsrom over. laget walk in closet soverom ved bad oppe. ny trapp til 3. etg. isolert innvendig tak bibliotek og der panel er skiftet inne. etterisolert alle vinduer storstue nede. ellers er vinduer isolert ved utskifting.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

fjernet ett vindu stue nr 22 installert verandadør stue 22

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

eiendommen består av 2 hus hvorav nr 22 er utleide

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

hus er godkjent

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

fjernet deler av kryploft 22 hevet innvendig tak og laget hems. i 24 hevet innvendig tak i bibliotek, samt laget oppbevarings bod på loft omgjort sal i 2. etg nr 24 til 2 soverom og gang.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Tilleggskommentar

biovac hus kan oversvømmes ved kraftig regn noe som kan føre til bobling i toalett. eiendomen ble kjøpt sammen med annet par usikker på årstall. før den ble overtatt i sin helhet i 2019 denne erklæringen gjelder både eikebergveien 22 og 24.

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 overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 forsikringskostnader 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: 1107250011

E-Signing validated

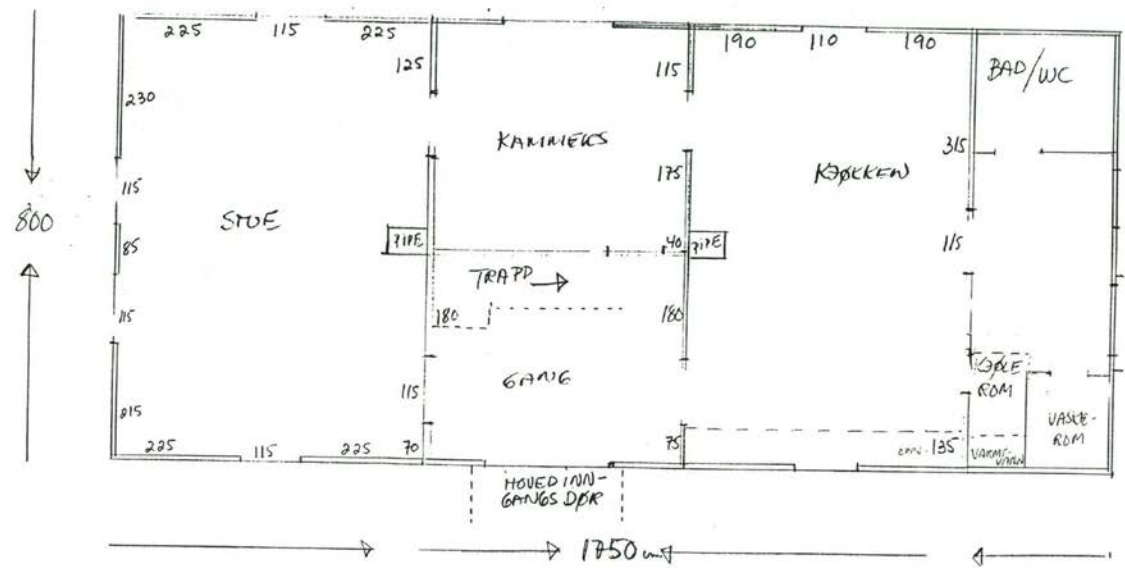
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fitri Magnussen	ceee8ab1dfcd0aab900a268acdb343c26db83514	25.01.2025 13:45:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

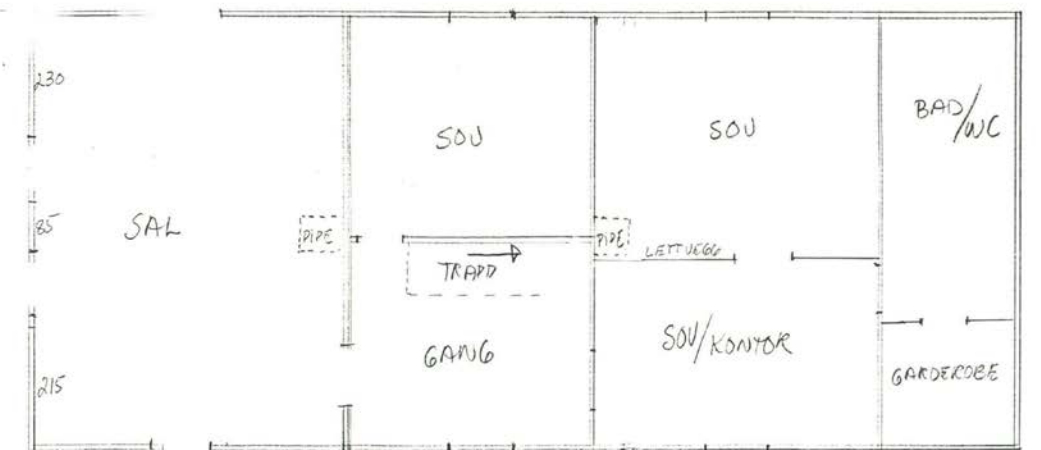
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inge Magnussen	121b34e15c3cef79c18716cbc4826f8805e02821	21.01.2025 20:07:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

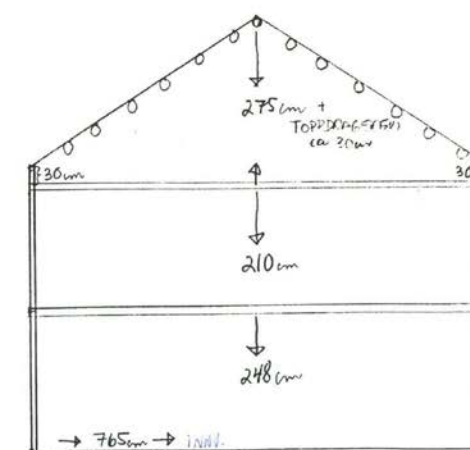
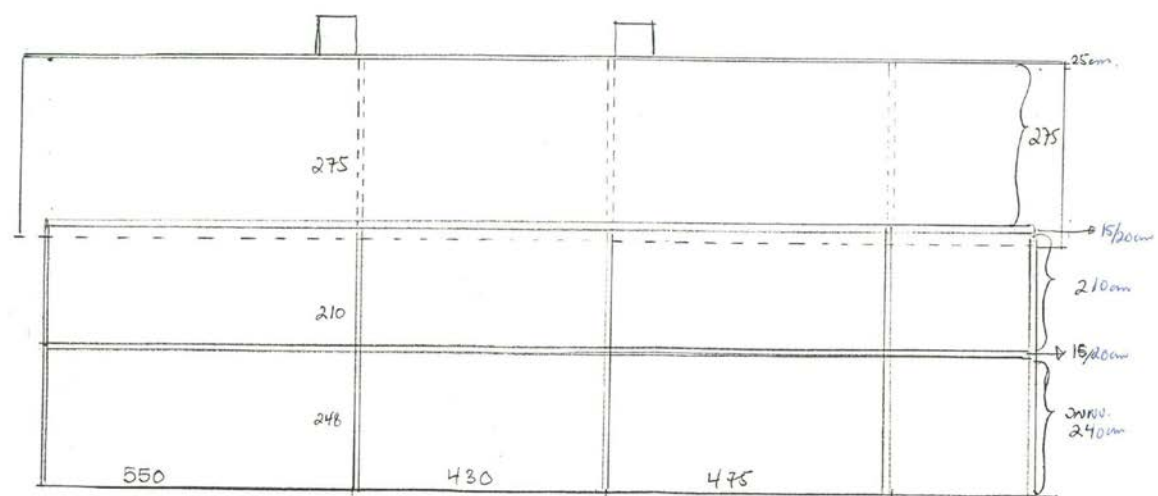
Document reference: 1107250011

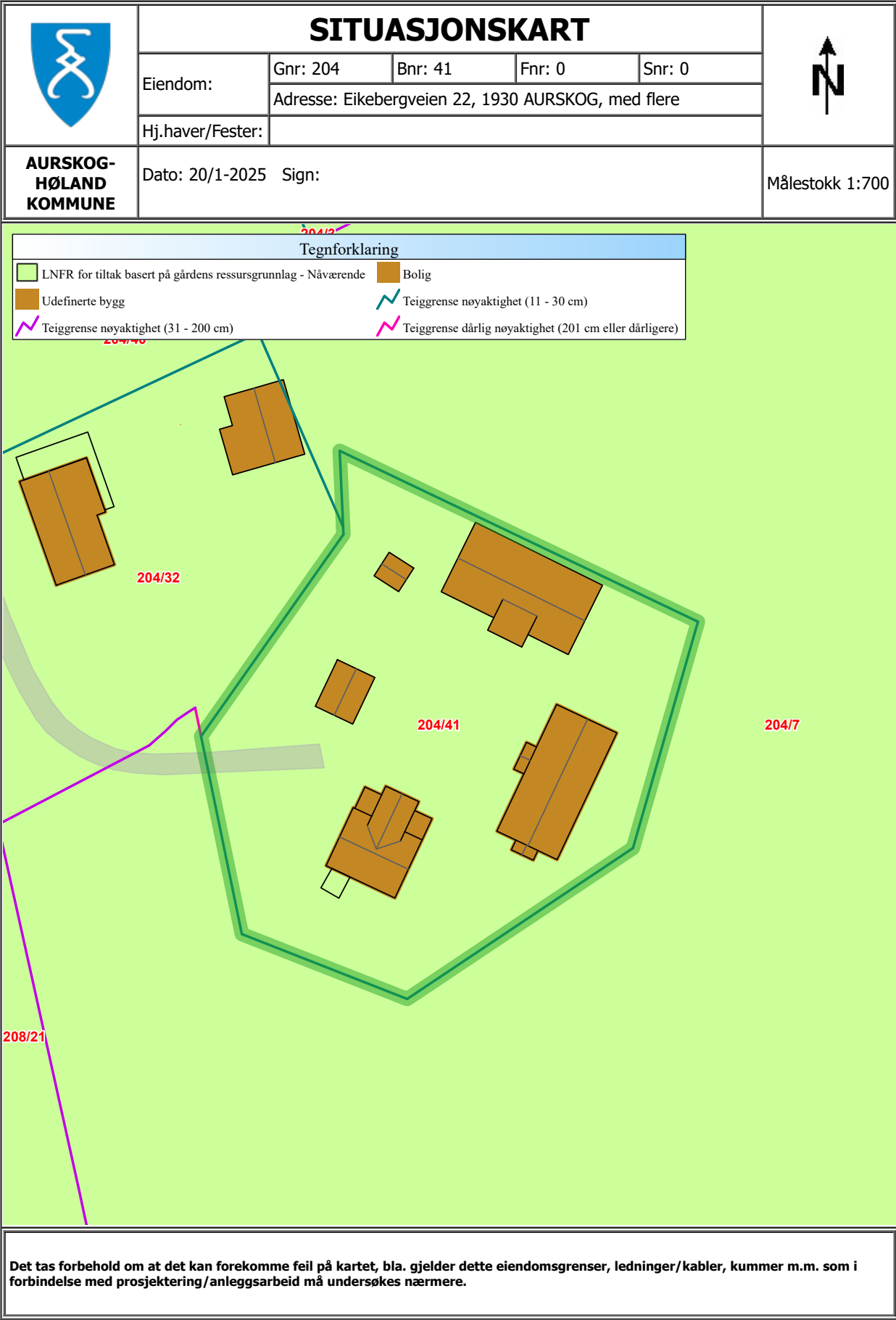
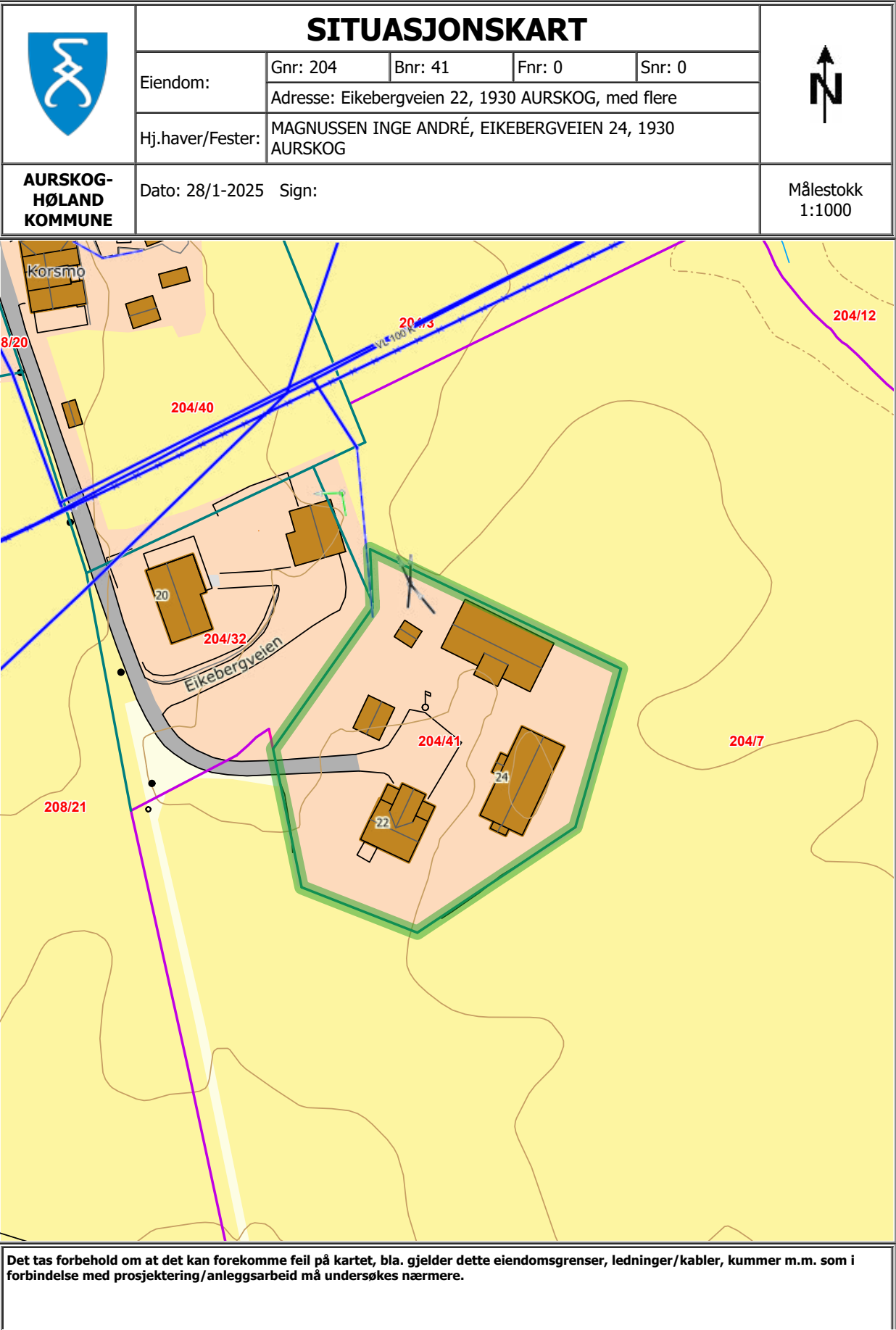
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

$$\begin{array}{r} 120000000 \\ 120000000 \\ \hline 240000000 \end{array}$$


GODKJENT AV PLAN- OG BYGNINGSSENTERET
LAURSKOG-HOLAND
27.2.1978. Sak nr. 34/90
T. R. Ryeland







Nabolagsprofil

Eikebergveien 24

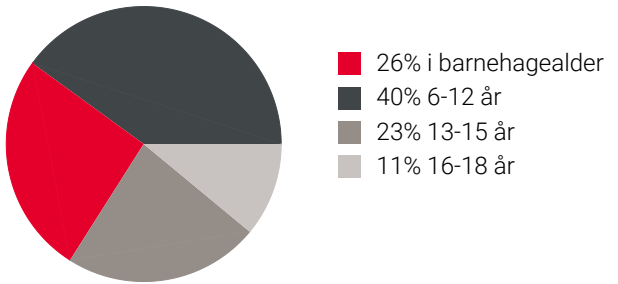
Offentlig transport

Killingmo veikryss Linje 470, 470E	18 min 1.4 km
Blaker stasjon Linje R14	13 min 11.6 km
Oslo Gardermoen	46 min

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 664 elever, 40 klasser	5 min 3.9 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	14 min 14.2 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	15 min 15.2 km

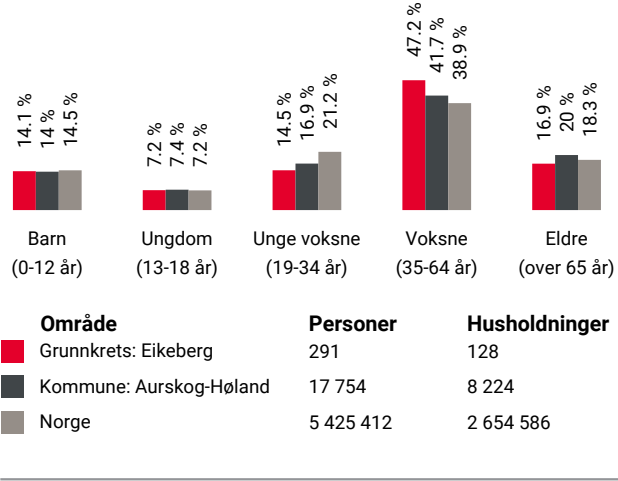
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

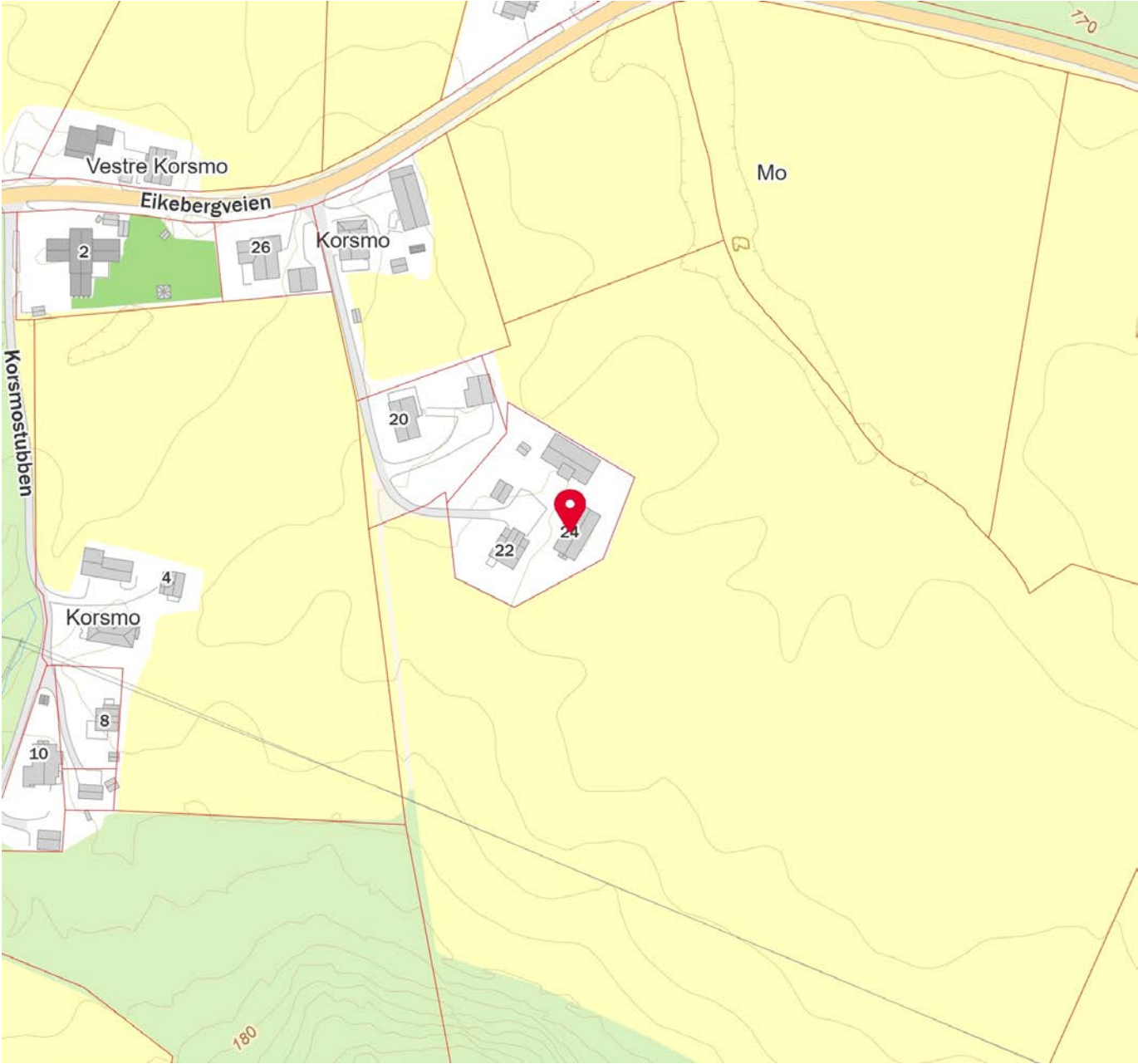
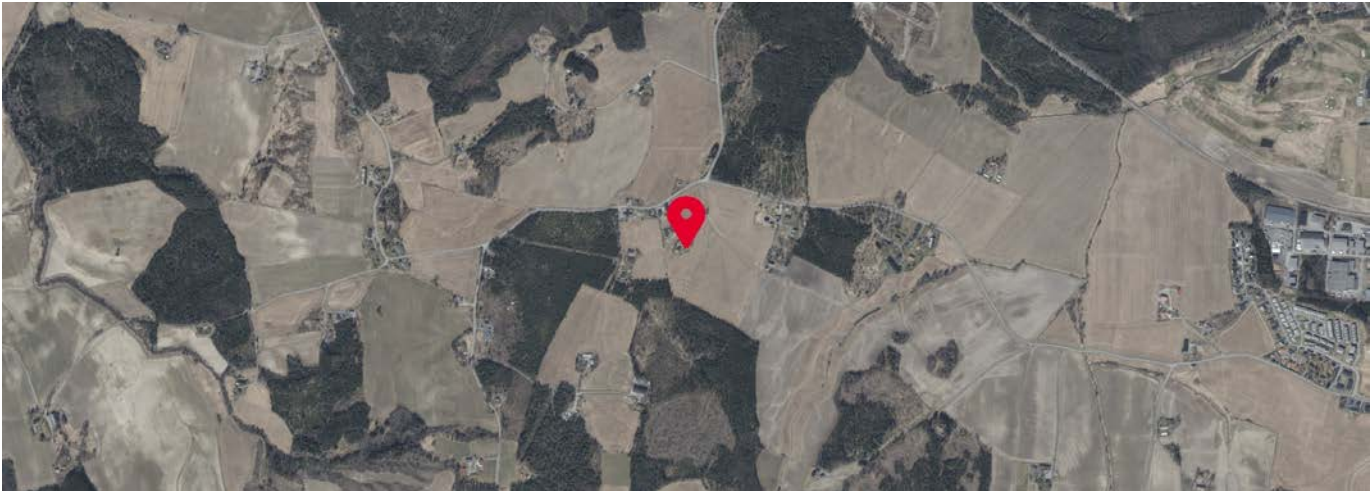
Ekeberg barnehage (1-5 år) 58 barn	3 min 0.3 km
Aursmoen barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min 3.4 km
Epletunet barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 4 km

Dagligvare

Rema 1000 Aurskog	5 min
Kiwi Aurskog	6 min

Sport

Aursmoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	4 min 2.9 km
Aurskoghallen - Aursmoen idrettshall Aktivitetshall	5 min 4.1 km
Aura Trening og Helse	8 min
MOVA Bjørkelangen	13 min





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**

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Eikebergveien 22 og 24
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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