

aktiv.



Stor enebolig med 5 soverom
og utleiedel med 2 soverom.

Lyngveien 18
1963 Fosser





Kenneth Sverre

Eiendomsmegler

Mobil 93 02 96 13

Email Kenneth.Sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18

1941 Bjørkelangen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 4 500 000 + omk.

Omkostninger: 128 642 *

Totalt inkl. 4 628 642

omkostninger:

Selgere: Arve Sveia og Karsten
Aleksander Sveia

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1989

Bra/P-rom: 210 m²/ 204 m²

Gnr./bnr.: 57/95

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 1099 m²

Oppdragsnr.: 93220283 /
1107230019

* Regnet ut fra prisantydning.



Velkommen til Lyngveien 18!

Lyngveien 18 er en stor og tiltalende enebolig over tre etasjer, med innredet utleiedel i kjelleren.

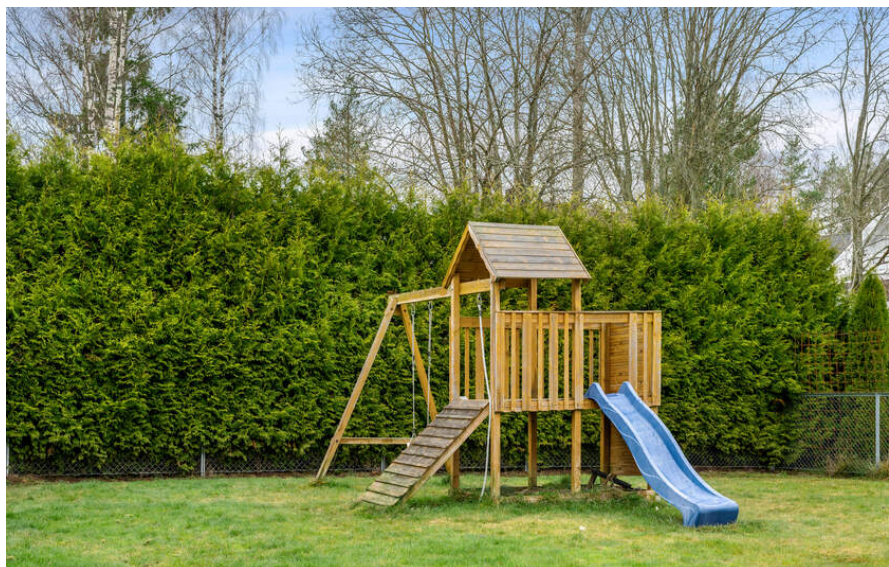
Her bor man landlig til i rolige og barnevennlige omgivelser, like ved busstopp og flotte turmuligheter i marka. Tomten er på over ett mål, opparbeidet med nyere gjerde og stor gressplen. Boligen har en balkong og det er en stor terrasse utenfor stuen. Det er parkering i en dobbelgarasje og på en singlet gårdsplass.

Innendørs finnes en lun og innbydende stue med peisovn, mens kjøkkenet har integrerte hvitevarer og god plass til spisebord. Hoveddelen har to bad/wc, der det ene er utstyrt med gulvvarme og nytt dusjkabinett. En kjellerstue byr på ekstra spillerom, og det er fem soverom i hoveddelen av boligen.

Hilsen
Kenneth Sverre

Innhold

Velkommen	1
Kort fortalt	3
Planløsning	3
Standard	13
Beliggenhet	19
Beskrivelse av eiendommen	19
Offentlige forhold	21
Prisantydning inkl. omkostninger	21
Øvrige kjøpsforhold	21
Plantegning	24
Egenerklæring	27
Tilstandsrapport	32
Midlertidig brukstillatelse nybygg bolig	63
Ferdigattest bruksendring tilleggsdel til hoveddel	67
Situasjonskart	68
Nabolagsprofil	71
Løsøre og tilbehør	78
Boligkjøperforsikring	80
Forbrukerinformasjon om budgiving	83
Budskjema	84



Lyngveien 18

KORT FORTALT

- Stor enebolig over tre etasjer.
- Innredet kjeller med egen inngang.
- Dobbeltgarasje og gårdsplass.
- Garasjen ble oppført i 2018.
- Stor og romslig terrasse.
- Barnevennlig hage med gjerde.
- Rolige og landlige omgivelser.
- Nytt laminatgulv i de fleste rom.
- Stort kjøkken med god skap plass.
- Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.

- Plass til spisebord på kjøkkenet.
- Innbydende stue med peisovn.
 - Kjellerstue for ekstra spillerom.
 - To bad, ett med nytt dusjkabinett.
 - Opplegg for vaskemaskin på et bad.
 - Hele fem soverom i hoveddelen.
 - Lagring på loft, i garasje og i utebod.

PLANLØSNING

1. etasje: Vindfang, hall m/trapp, bad/vaskerom, kjøkken, stue og 3 soverom.
Loft: Trapperom og 2 soverom.
Kjeller: Stue og bad.

Utleiedel i kjeller: Vindfang, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom og 2 boder.

Annet: Utebod i hagen. Knekott og et lite kaldloft mot møne.



Eneboligen har et overbygget inngangsparti med belysning og nyere ytterdør.

Vindfanget har plass til knaggrekker og skohyller.

Vindfanget ligger i tilknytning til en hall med rom for skap eller andre garderobeløsninger.





Kjøkkennredningen har hvite, profilerte fronter, vinhylle, vitrineskap og benkeplate av laminat med oppvaskkum i stål.

Over deler av benken er det lyse fliser, og over kokesonen er det montert en sort ventilator.

Downlights i deler av himlingen tilfører lys til arbeidsflatene.

Av hvitevarer har kjøkkenet integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn i høyskap og en kombinert kjøl/frys.



Stuen har gode lysforhold via store vinduer. En glassdør fører ut til terrassen.

På stuegulvet er det nytt 1-stavs laminat, mens veggflatene er malt i en tidsriktig jordfarge. Rommet har også en peisovn.

Kjellerstuen har hvitmalte panelvegger og terrakottafargede gulvfliser. Det er ikke søkt bruksendring for rommet.





Badet i første etasje er nylig oppgradert med nytt dusjkabinett og servantskap. Det er hvite gulvfliser og mørkeblå gulvfliser med varme. Det er toalett og opplegg for vaskemaskin. Innredningen består av dobbel servant med skuffer og speilskap med integrert belysning.

Badet i kjelleren er helfliset og har panelovn som varmekilde. Nylig er det satt inn et skap med heldekkende servant og nye, innfellbare glassvegger i dusjhjørnet. Badet er ellers utstyrt med speil og toalett.



Hoveddelen har tre soverom i første etasje og to i loftsetasjen. Fra et av soverommene oppe er det utgang til balkong.

Hovedsoverommet i første etasje har plass til dobbeltseng, og det er dør ut til terrassen.







I kjelleretasjen finner man en utleiedel med egen utvendig adkomst i tillegg til adkomst fra kjellerstuen i hoveddelen. Utleiedelen er ikke en separat boenhet, men er godkjent bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel (oppholdsrom) med ferdigattest fra 2023.

Utleiedelen har vindfang, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, to soverom og to boder. Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning.

Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte fronter og laminatbenkeplate med dobbel oppvaskkum i stål. Det er montert belysning og hvite fliser over benken, og over kokesonen er det installert en ventilator. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr.





Badet er i 2022/23 pusset opp med nytt vinylbelegg på gulvet, nytt dusjkabinett og ny skuffeløsning med dobbel servant.

Veggene er kledd med flismønstrede baderomsplater, og over servantskapet er det montert et speil med belysning.

Badet har ellers toalett og opplegg for vaskemaskin.



STANDARD

For fullstendig og utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport avholdt 31.01.2023 av Kåre Anders Fossum Orderud. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning. Nedenfor følger et utdrag av takstrapporten og selgers egenerklæring.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik: Utvendig > Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med slett innside, sporfrest utside og glassfelt. Dør fra byggeår. 2 stk. terrassedører. En i soverom i loft og en i soverom 1.etg. med høy brystning glassfelt. Dør i kjeller: Entredør til hybel med sporfrest inn/utside og glassfelt. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Terrassedører fra byggeår med stor værslitasje utvendig i karm/treverk. Begynnene råteskader i terrassedør 1.etg. samt punktert glass i terrassedør på soverom i 1.etg. Entredør i kjeller med småskader/slitasje innvendig og utvendig.

Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene. Det må foretas lokal utbedring. Entredør i kjeller bør påregnes overflatebehandling. Terrassedører fra byggeår må påregnes skiftet.

Utvendig > Balkong 2.etg.

Balkong 2.etg.: Balkong med tilgang fra soverom. Fundamentert på utkraget bjelkelag. Spaltegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverk er for lavt iht. dagens forskrifter. Det er råteskader i rekkverksbord og stor værslitasje/begynnende råte i toppbord.

Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens krav. Råteskadede deler i rekkverk må påregnes skiftet ut.

Innvendig > Overflater kjeller/vindfang

Overflater entre/vindfang i kjeller: Fliser på gulv. Mye løse/manglende fliser i vindfang/entre.

Vurdering av avvik:

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Fliser i vindfang/entre i kjeller er løse. Det er flere sprukne og løse fliser.

Tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes. Fliser i vindfang/entre må påregnes skiftet.

Tomteforhold > Terrengforhold

Svakt skrånende tomt. Noe fall på terreng mot boligen ved garasje.

Vurdering av avvik:

Terreng faller inn mot bygning. Noe fall på terreng mot boligen ved garasje.

Tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales terrengjustering mellom bolig og garasje.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe og stigetrinn til feier.

Vurdering av avvik:

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er ikke montert plattform til feier ved pipe.

Tiltak:

Plattform for feier må monteres.

Andre tiltak:

Det anbefales og kontakte feier/fagperson. Og eventuelt montering av plattform/påkrevd utstyr på tak.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er kledd med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Værslitt kledning på syd og vestvegg. Det er lagt hønsenetting som musetetting mellom i nedre kant av kledning og terrasse og trapp.

Andre tiltak:

Det bør påregnes utskifting av enkelte bord. Det bør påregnes etablering av ny musetetting ved terrasse og trapp.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Isolerte knekott. Lite kaltloft mot møne. Lite kaltloft mot møne ikke inispisert av takstmann grunnet manglende luke. Knekott mot øst ikke inispisert av takstmann. et er påvist andre avvik:

Yttervegger/gavlvegger i knekott er ikke isolert. Her ble det observert noe kondensmerker i vindtetting.

Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av dette. Det bør opprettes inspeksjonsluke til kaltloft mot møne.

Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer med værslitte karmar og sprekker i trevirket.

Tiltak:

Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det må påregnes vedlikehold, evt. noe utskifting av vinduer. Det ble ikke funnet vinduer med punktert glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes å være vinduer med punktert glass.

Innvendig > Overflater

Rom/overflatebehandling: Gulv: Laminat og flis. Vegger: MDF smartplater og malt tapet. Himlinger: Malt trepanel og MDF smarttak.

Det er avvik:

Sprekk i laminatgulv i trapperom loft. Himling med noe «heng» i stue 1.etg. over vedovn.

Tiltak:

Laminatgulv bør påregnes skiftet, om skade skal fjernes. Ukjent årsak til ujevnheter i himling i stue. Tiltak avhenger av krav til standard.

Innvendig > Radon

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

Vurdering av avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det må gjennomføres radonmåling med hensyn til utleie av kjellerleilighet.

Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Radonmålinger må utføres.

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med sporfresing.

Det er avvik:

Noe slitasje/små svelleskader i nedre kant av dør til bad/vaskerom 1.etg.

Tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling av dør.

Våtrom > Ventilasjon >

Bad/vaskerom

Det er mekanisk avtrekk med vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er ingen luftespalte i dør til bad/vaskerom.

Tiltak:

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

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Begrenset fall på gulv. Synlig fuktskade, sorte merker på listverk på dør.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Flere fliser rundt sluk med "bom". 4 sprukne fliser rundt sluk. Det er begrenset fall på gulv i rommet. Det ble målt kun 10mm fall fra flis ved terskel til topp slukrist. Ukjent om membran er ført opp på terskel.

Tiltak:

Påviste skader må utbedres. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Det anbefales nærmere undersøkelser av årsak til skade på fliser. Og utbedring/utskifting av fliser. Det bør gjøres nærmere undersøkelser om membran er ført opp på terskel på dør.

Våtrom > Ventilasjon > Bad

Det er mekanisk avtrekk med vifte yttervegg.

Vurdering av avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Begrenset/manglende tilluftspalte i/ved dør.

Tiltak:

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

Våtrom > Tilliggende

konstruksjoner våtrom > Bad

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

Det er registrert symptom på fuktskader. Det ble målt 70% relativ luftfuktighet ved 14,5° med probe i vegg. Det ble målt 16.9% fuktighet i treverk i vegg. Målte verdier er noe høye for innvendig vegg i bolig. Det bemerkes at det ikke var varme på i rommene ved måling.

Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det anbefales ytterligere undersøkelser/målinger i vegg ved normal temperatur i rommene.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

Smørøremembran i gulv og vegger med ukjent utførelse. Plastsluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Vurdering basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er antatt at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning. Det er ikke brukt mansjett i sluk. Slukforhøyer er ikke tilpasset sluk og er ikke festet korrekt. Er i dag tettet med silikon.

Tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. 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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Det bør foretas utbedring av manglende mansjett i sluk og utbedring av slukforhøyer. Konstruksjon/løsning rundt sluk må overvåkes jevnlig. Dusjkabinett i rommet må opprettholdes.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

Kjøkkeninnredning består av: Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål utførelse. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap. Micro i overskap. Fritthengende ventilator for avtrekk. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Vurdering av avvik:

Det er påvist fuktskjolder i overflater. Skade i front under oppvaskkum og noe «svelleskader» i sokkel.

Tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes. Front/sokkel bør skiftes, evt. repareres og overflatebehandles.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 300 liter varmtvannstank. Plassert i kasse/skap ved kjøkken i kjellerleilighet. Bereder fra ca. 2017.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet vanlig stikkontakt.

Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2

Oppvarming av tappevann til lite bad i kjeller med ca. 100 liters varmtvannsbereder plassert i bod i kjellerleilighet. Bereder fra år 2000. Bereder var ikke i bruk, tilkoblet strøm, ved befarig. Ukjent funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstank er over 20 år gammel. Bereder tilkoblet med vanlig stikk.

Tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Hovedsakelig skjult EI-anlegg. Noe åpent anlegg i loft og kjeller. Sikringsskap med automatsikringer, Plassert i entre/vindfang i kjellerleilighet.

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 eltilsynsrapport uten avvik)? Nei.

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? 2018. Ved oppføring av garasje.

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

samsvarserklæringer på utført arbeide på anlegget.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja. Det foreligger ikke samsvarserklæringer på utført arbeide på anlegget.

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 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.

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

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

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Det mangler deksler rundt sikringer i skap. Kurser er ikke merket med nummer. Kursfortegnelse er i dag ikke komplett.

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann. Da det ikke er foretatt El-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet El-kontroll.

Tomteforhold > Drenering

Drenering antatt fra byggeår. Mulig at drenering på vegg under terrasse er lagt nytt i forbindelse med oppsetting av terrasse. Iht. eier. Synlig grunnmurplast rundt boligen. Manglende toppliste/klemliste på grunnmurplast.

Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er manglende toppliste/klemliste i topp av grunnmurplast.

Tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det bør monteres toppliste/klemliste på grunnmursplast.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilgang fra stue og soverom 1.etg. Fundamentert på

støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Det er påvist andre avvik:
Noe skader i trinn på trapp, bitemerker etter hund.

Andre tiltak:
Eventuell kostnad vil komme an på forventet tilstand/kvalitetskrav.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom begge etasjer er av trebjelkelag. Konstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt 20mm planavvik i stue 1.etg på en avstand av 2m. Det ble målt 10mm planavvik i soverom i loft.

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.

Innvendig > Rom Under Terreng

Fliser på gulv, trepanel på vegger. Det ble boret hull i vindfang/entre til hybel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er avvik:
Det ble funnet bruk av plast på påforede yttervegger i rom under terreng. Det er anbefaling fra sintef at det ikke skal brukes plast på yttervegger i kjellere. Med hensyn til fuktproblematikk i gamle kjellere.

Tiltak:
Konstruksjonen bør overvåkes.

Innvendig > Innvendige trapper
2 stk. 90°. malte tretrapper.
Rekkverk en side. Manglende håndrekke på vegg i begge trapper.

Vurdering av avvik:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom
Rehabilitering (tynne) baderomsplater på vegger. Malt trepanel i himling.

Vurdering av avvik:
Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Stedvis noe ufagmessig montering av plater. Hull bak toalett med pålimt plate i hull. Synlige fuger rundt kanter. Hull rundt rørgjennomføring til dusj er fuget tett med silikon.

Andre tiltak:
Rommet fungerer med dette avviket. Eventuelle tiltak avhenger av krav til kvalitet. Dusjkabinett i rommet må opprettholdes.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig klemt mansjett i sluk. Det er ukjent alder og ukjent utførelse på membran i bad.

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

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom
Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 15mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det ble målt kun 15mm fall på gulv til sluk.

Tiltak:
Våtrommet fungerer med dette avviket. Rommet fungerer med dette avviket. Dusjkabinett i rommet må opprettholdes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberør. Plastrør, opplegg til lite bad i kjeller er besiktiget i rørskap. Ukjent alder på rør i rør anlegg. Hovedsakelig kobberør i kjeller, antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på kobberør i boligen. Stoppekran er plassert i skap på kjøkken i kjellerleilighet. Kran bør merkes.

Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget

fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Plassering av stoppekran bør merkes

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Det er avløpsrør av plast. Antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Rør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

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

Følgende elementer er ikke undersøkt av takstmannen:
Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

konstruksjoner. Det var plassert stort garderobeskap på rom på bakside av våtsone i bad.

Vurdering av avvik:

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er plassert stort garderobeskap på tilstøtende rom på bakside av dusj/våtsone i bad/vaskerom.

Tiltak:

TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Garasje - TG ikke gitt:

Frittstående dobbel garasje. Byggeår/oppføring av garasje på eiendommen er ca. 2018. Ukjent byggeår på selve garasjen da denne er flyttet fra et annet sted. Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt fast grunn. Vegger i uisolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning. Saltak-konstruksjon i tre. Yttertak er tekket med sort betongstein. Sort stål takrenner og nedløp. 1 stor dobbel leddport i stål/slu med motor. 1 gangdør med sporfrest utside, slett innside og lite glassfelt. Fra ca. 2018. Vinduer i trerammer med enkelt glass. Innvendig tak i garasje er isolert og montert plast. Innlagt strøm. Det er noe skjevheter i gulv i garasje og gulvmaling løsner stedvis i garasje. Garasje er demontert et annet sted og flyttet til eiendommen i ca. 2018. Det mangler markisolasjon rundt grunnmur på garasje og noe fylling inntil mur mot hage. Det bør påregnes noe påkostninger for ferdigstilling av garasje.

Følgende er opplyst i selgers egenerklæring:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller

soppskader? Ja. Bad oppe var det lekk ved sluk som er blitt utbedret. Nå tett. Bad i kjeller skiftet sluk og rettet feil fall mot sluk.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nadden ordnet bad nede. Nadden Byggservice AS.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Skiftet sluk og fall mot dette. La vinyl på gulv.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Hadde mus her for tre år siden.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Ja. Oppdaget skjeggete for tre år siden, satt opp feller og har 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)? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.. Nabo la el ut til garasje. Han er elektriker som nå jobber for vev. Han kunne ikke skrive samsvars-erklæring.

11.1. Foreligger det samsvars-erklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Nei.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygd garasje.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Leilighet på ca 70 kvm.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Jeg sendte inn bilder av byttet vinduer i leilighet til teknisk på Bjørkelange., Samt målte fall fra sluk til brønn ute

i hht kommunens instruksjoner og meldte fra til teknisk etat på Bjørkelangen. så trodde leiligheten var godkjent.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Da jeg har dokumentert alt til kommunen og fått godkjent over telefon, trodde jeg leiligheten var godkjent forsvarlig opphold godkjent bruksendring.

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

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja. Leilighet i kjeller med varig bruksendring og godkjent for varig opphold.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Gjort takst av KA bygg og takst.

Diverse:

Følgende opplysninger er mottatt fra El-verket: Det elektriske anlegget ble kontrollert og godkjent i 2008.

Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen:

Avvik under tilsyn 26.06.2009:

R2: rømningsveier: jfr. Lov om brannvern m/forskrifter: : Det skal være minst 2 rømningsveier, derav en rett til det fri. Videre skal annet hvert rom i etasjer uten direkte utgang til rømningsvei ha vindu som kan benyttes til dette. Slikt vindu eller balkong skal ha underkant høyst 5 m over planert terreng eller væretilgjengelig fra brannvesenets redningsmaterieell. Vindu som rømningsvei må ha følgende minstemål: fri bredde min. 0,5 m, og høyde min. 0,6 m. Summen av høyde og bredde skal dog være minst 1,5 m.

R3: Rømning fra kjeller kan skje gjennom vindu, avstand mellom underkant vindu og golv kan ikke være større enn 100 cm. vindusstørrelse, se pkt. R2 ovenfor.

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

Det kan ikke garanteres at anleggene er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. el-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et barnevennlig og etablert boligområde på Fosser i Aurskog-Høland kommune. Området har kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud, samt grendehus og fotballbane.

Fra Fosser er det ca. 2,5 km til Løken med bl.a. lysløype og idrettshall. Idrettslaget er veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter for de fleste aldersgrupper med utgangspunkt i Hølandshallen. Øst for tettstedet ligger Foståskollen med mulighet for fine fjellturer. Her finnes også rester av en gammel bygdeborg fra folkevandringstiden.

Området har flere gode fiske- og badevann. Det er kort vei til idylliske Damtjern som ligger i flotte omgivelser, lett tilgjengelig med bil og med gode parkeringsmuligheter. Vannet er godt besøkt av turgåere hele året og av badegjester om sommeren. På Aurskog finner du golfanlegg, mens Bjørkelangen har

en liten alpinbakke som er åpen på snørike vintre.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Joker Fosser og Rema 1000 og Kiwi på Løken. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Løken senter og Bjørkelangen et bredt utvalg av servicetilbud. Mysen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil. Det er relativt kort vei til Sverige som byr på hyggelig grensehandel i bl.a. Töcksfors og Charlottenberg.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Lundberg. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Løken, 15 min til Bjørkelangen, 35 min til Mysen, 40 min til Lillestrøm, samt 60 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gang- og sykkelvei til Løken barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Bråte ungdomsskole. Det finnes to videregående skoler på Bjørkelangen, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Bebyggelse

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

For fullstendig og utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport avholdt 31.01.2023 av Kåre Anders Fossum Orderud. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3).

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning. Nedenfor følger et utdrag av takstrappen for konstruksjon/byggemåte:

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Isolerte knekott. Lite kaltloft mot møne. Lite kaltloft mot møne ikke inspisert av takstmann grunnet manglende luke. Knekott mot øst ikke inspisert av takstmann. Taktekingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Ukjent alder på takteking. Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe og stigetrinn til feier.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er kledd med stående bordkledning. Vinduer/dører: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår. Vinduer i hybel med malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Fleste vinduer skiftet ut i 2018. Bygningen har malt hovedytterdør med slett innside, sporfrest utside og glassfelt. Dør fra byggeår. 2 stk. terrassedører. En i soverom i loft og en i soverom 1.etg. med høy brystning glassfelt. Dør i kjeller: Entredør til hybel med sporfrest inn/utside og glassfelt. Ukjent alder. Terrassedør i stue 1.etg. fra 2021 med høy brystning og glass.

Terrasse med tilgang fra stue og soverom 1.etg.: Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Balkong 2.etg.: Balkong med tilgang fra soverom. Fundamentert på utraget bjelkelag. Spaltegulv og rekkverk i tre.

Trapp til kjeller: Støpt trapp til kjeller. Rekkverk på støttemur mot terreng. Enkelt tak med

gjennomsiktige plater over deler av trapp. Trapp ved entre: Fundamentert på støpt vange/stripefundament. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Overbygget trapp. Trapper antatt fra byggeår.

Etasjeskiller mellom begge etasjer er av trebjelkelag. Konstruksjon fra byggeår. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Areal

Bra/P-rom: 210/204 m²

1.et: 98 kvm Bra
Loft: 23 kvm Bra
Kjeller: 17 kvm Bra
Kjellerleilighet: 72 kvm Bra

Følgende rom inngår i primærearreal:
1. etg.: Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, stue, 3 soverom, bad/vaskerom. Loft: Trapperom, 2 soverom. Kjeller: Stue, bad. Kjellerleilighet: Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom.

Lovlighet

Enebolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Loft i boligen er i dag innredet med to soverom. Mot inntegnet ett soverom og bad på originale byggetegninger. Det er påvist avvik i krav til rom til varig opphold. Vinduer i kjellerleilighet er plassert for høyt på vegg. Det bør anlegges tilstrekkelig trinn/trapp under rømningsvinduer i kjeller.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kjellerleilighet er pusset opp. Bad i kjellerleilighet er pusset opp.

Garasje
Det foreligger ikke byggetegninger.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Garasje oppført/flyttet til eiendommen i ca. 2018.

Utstyr

Det er mekanisk avtrekk fra begge kjøkken og alle bad - ellers naturlig tilluft. En 300 liters varmtvannsbereder fra ca. 2017 er plassert i et skap ved kjøkkenet i hybelen.

Oppvarming av tappevann til det lille badet i kjelleren skjer via en ca. 100 liters bereder i den ene boden i hybelen. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og er montert i vindfanget i hybelen. Boligen har to brannslukningsapparater fra 2022/23, ett i hybelen og ett i hoveddelen. Vinduene i hybelen ble skiftet i 2018.

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, supplert av gulvvarme på badet i første etasje og på badet i hybelen. I tillegg er det en peisovn i hovedstuen.

Tomten

Eiet tomt. Tomtens grunnareal: 1099 m².

Omgivelsene er rolige og barnevennlige, med umiddelbar nærhet til flotte turmuligheter i skog og mark. Tomten er på over ett mål, opparbeidet med gressplen, hekk og diverse beplantning. I senere år er det satt opp et nytt gjerde rundt hagen.

Foran garasjen og inngangen finner man en singlet gårdsplass med gode muligheter for parkering. Fra stuen og hovedsoverommet er det utgang til en stor terrasse med belysning og trapp ned til hagen. Det er også en balkong utenfor det ene loftsrommet.

Parkering

Det er parkering i en dobbelgarasje på ca. 35 kvm, med sidedør, innlagt strøm og motorisert portåpner. Garasjen er demontert et annet sted og flyttet til eiendommen i ca. 2018. I tillegg er det gode muligheter for parkering på en singlet gårdsplass foran garasjen og inngangen.

Vei/vann/avløp

Offentlig.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 211 785,- per 31.2.2022.
Formuesverdi som sekundærbolig kr 4 604 782,- per 31.12.2022.

Opplysninger om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 21 224 pr. år.

Eiendomsskatt utgjør kr. 3.102,- av de kommunale gebyrene.

Faste løpende kostnader

Strøm, forsikring, oppvarming, kommunale avgifter, eiendomsskatt, nett/tv osv.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig datert 18.05.1989. Det foreligger ferdigattest for tillatelse til tiltak,

bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 10.02.2023.

Gjøres oppmerksom på at oppføring av garasje ikke er meldt inn til kommune. Oppføring av garasje er ikke søknadspliktig. Det skal dog meldes inn til kommune.

Utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Konsesjon

Ikke aktuelt.

Odel

Ikke aktuelt.

Diverse

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 57 Bnr. 95 i Aurskog-Høland kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

1987/10045-2/9. Rettigheter iflg. skjøte. 08.12.1987. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. for Tele- og elverket.

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Reguleringsmessige forhold

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

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

112 500,- (Dokumentavgift

(forutsatt salgssum: 4 500 000,-))

128 642,- (Omkostninger totalt)

4 628 642,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](https://www.hjelp.no). Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

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.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr. 18.900,- og visninger kr. 2.500,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 49.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg og øvrige vederlag i henhold til oppdragsavtale totalt ca kr. 28.00,-.

Utleggene og øvrige vederlag omfatter markedsføring og innhenting av opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg samt et vederlag begrenset oppad til kr. 30.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 11.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Bankenes Boligmegler AS
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen
Organisasjonsnummer: 981129792

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler
Tlf: 93 02 96 13
E-post: Kenneth.Sverre@aktiv.no

Lyngveien 18

1.etg.



Lyngveien 18 Loft



Lyngveien 18

Kjeller



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
93220283	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arve Sveia	Karsten Aleksander Sveia
Gateadresse	
Lyngveien 18	
Poststed	Postnr
Fosser	1963
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 eiendommen?	
År	2018
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	02
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalenr.	

Document reference: 93220283

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

Beskrivelse

Bad oppe var det lekk ved sluk som er blitt utbedret. Nå tett. Bad i kjeller skiftet sluk og rettet feil fall mot sluk.

Initialer selger: AS, KAS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- | | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Nadden ordnet bad nede |
| Arbeid utført av | Nadden Byggservice AS |
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- ☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Skiftet sluk og fall mot dette. La vinyl på gulv. |
|-------------|---|
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- | | |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|---------------------------------|
| Beskrivelse | Hadde mus her for tre år siden. |
|-------------|---------------------------------|
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
- ☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Oppdaget skjevgete for tre år siden, satt opp feller og har 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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Nabo la el ut til garasje. Han er elektriker som nå jobber for vev. Han kunne ikke skrive samsvarserklæring. |
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AS, KAS

2

Document reference: 932020283

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- ☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 93220283

Tilleggskommentar

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 sikrede 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.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 932020283

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arve Sveia	bad8c64f566a718af4fa259a38dbe38dfd38abdb	02.02.2023 06:08:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karsten Sveia	23d24063baa010546cf880a899fd522edf370d54	09.02.2023 08:35:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 93220283

- 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>

nets

Tilstandsrapport

📍 Lyngveien 18, 1963 FOSSER
📖 AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 57, bnr. 95

Markedsverdi

4 500 000

Areal (BRA): Enebolig 210 m², Garasje 35 m²



Befaringsdato: 31.01.2023

Rapportdato: 15.02.2023

Oppdragsnr.: 11763-22106

Referansenummer: JK4658

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



Gyldig rapport
15.02.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
andeorde@online.no
916 20 097

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Noen 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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 lovliggheit (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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Eier har i siste 4 år utført noe oppgraderinger/påkostninger.

- Vinduer i kjellerleilighet er skiftet og det er lagt nytt laminatgulv i fleste rom.
- Innredet et soverom i loft.
- Satt inn ny entredør 1.etg.
- Nytt dusjkabinett og servantskap på bad/vaskerom 1.etg.
- Satt opp gjerde rundt plen/hage.
- Satt inn nye dusjvegger og servantskap i lite bad i kjeller.
- Satt opp garasje på eiendommen.

Bad/vaskerom i hybel delvis renoverert med nytt sluk og nytt belegg på gulv, dusjkabinett og servantskap.

Gjøres oppmerksom på at oppføring av garasje ikke er meldt inn til kommune. Oppføring av garasje er ikke søknadspliktig. Det skal dog meldes inn til kommune. Det foreligger ferdigattest på bruksendring av kjeller.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Isolerte knekott. Lite kaltloft mot møne. Lite kaltloft mot møne ikke innsisert av taksmann grunnet manglende luke. Knekott mot øst ikke innsisert av taksmann. Taktekingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Ukjent alder på takteking. Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe og stigetrinn til feier.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er kledd med stående bordkledning.

Vinduer/dører:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår.

Vinduer i hybel med malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Fleste vinduer skiftet ut i 2018.

Bygningen har malt hovedytterdør med slett innside, sporfrest utside og glassfelt. Dør fra byggeår.

2 stk. terrassedører. En i soverom i loft og en i soverom 1.etg. med høy brystning glassfelt.

Dør i kjeller:

Entredør til hybel med sporfrest inn/utside og glassfelt. Ukjent alder.

Terrassedør i stue 1.etg. fra 2021 med høy brystning og glass.

Terrasse med tilgang fra stue og soverom 1.etg.: Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Balkong 2.etg.:

Balkong med tilgang fra soverom. Fundamentert på utkraget bjelkelag. Spaltegulv og rekkverk i tre.

Trapp til kjeller:

Støpt trapp til kjeller. Rekkverk på støttemur mot terreng. Enkelt tak med gjennomsiktige plater over deler av trapp.

Trapp ved entre:

Fundamentert på støpt vange/stripefundament.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Overbygget trapp.

Trapper antatt fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: MDF smartplater og malt tapet.

Himlinger: Malt trepanel og MDF smarttak.

Rom/overflatebehandling, kjeller:

Gulv: Flis og laminat.

Vegger: Malte plater, malt mur og trepanel.

Himlinger: Malt/umalt trepanel.

Etasjeskiller mellom begge etasjer er av trebjelkelag. Konstruksjon fra byggeår.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dobbel-løpet elementpipe. Pipe fra byggeår. Peisovn for vedfyring i 1.etg. Ukjent alder på peisovn.

2 stk. 90°. malte tretrapper. Rekkverk en side. Manglende håndrekk på vegg i begge trapper.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med sporfresing.

Hulltaking i kjellervegg:

Fliser på gulv, trepanel på vegger. Det ble boret hull i vindfang/entre til hybel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

VÅTROM

Lite bad i kjeller:

Ukjent alder på bad. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Flislagte vegger og malt trepanel i tak.

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde.

Begrenset fall på gulv. Synlig fuktskade, sorte merker på listverk på dør.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er synlig klemt mansjett i sluk. Det er ukjent alder og ukjent utførelse på membran i bad.

Lite servantskap med heldekkende servant, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne i glass.

Servantskap og dusjvegger nytt i senere år.

Det er mekanisk avtrekk med vifte i yttervegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom

Ukjent alder på bad. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av bad.

Fliser på vegger, malt trepanel i tak.

Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 15mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørteriskel til topp slukrist.

Smøremembran i gulv og vegger med ukjent

utførelse. Plastsluk under dusjkabinett.

Gulvstående servantskap med heldekkende dobbel servant. Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ukjent alder på innredning og utstyr. Normal bruksslitasje.

Det er mekanisk avtrekk med vifte i yttervegg.

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

Det var plassert stort garderobeskap på rom på bakside av våtsone i bad.

Bad/vaskerom hybel:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: faktura.

Gulv er lagt nytt og membran/belegg er lagt vinter 2023.

Rehabilitering (tynne) baderomsplater på vegger.

Malt trepanel i himling.

Gulvet har vinylbelegg. Oppvarming med elektriske varmekabler. Det ble målt 25 mm fall fra belegg ved terskel til sluk. Det er ca. 10mm oppbrett på belegg mot terskel.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk og belegg nytt vinter 2023

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant. Gulvstående toalett,

dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Servantskap og dusjkabinett nytt i 2022/23.

Det er mekanisk avtrekk med vifte i yttervegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble målt på bakside av dusjkabinett fra bod.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål

utførelse. Integrert komfyr, platetopp,

oppvaskmaskin og frys/kjøleskap. Micro i

overskap. Fritthengende ventilator for avtrekk.

Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Kjøkkeninnredning i hybel består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål

utførelse. Plass til komfyr, kjøleskap og opplegg

for oppvaskmaskin.

Noe bruks-slitasje på innredning og utstyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør. Plastrør, opplegg til lite bad i kjeller er besikket i rørskap. Ukjent alder på rør i rør anlegg.

Hovedsakelig kobberrør i kjeller, antatt fra byggeår.

Det er avløpsrør av plast. Antatt fra byggeår.

Oppvarming av tappevann med ca. 300 liter varmtvannstank. Plassert i kasse/skap ved kjøkken i kjellerleilighet. Bereder fra ca. 2017.

Oppvarming av tappevann til lite bad i kjeller med ca. 100 liters varmtvannsbereder plassert i bod i kjellerleilighet. Bereder fra år 2000.

Bereder var ikke i bruk, tilkoblet strøm, ved befaring. Ukjent funksjonalitet.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer/vegger.

Hovedsakelig skjult El-anlegg. Noe åpent anlegg i loft og kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer, Plassert i entre/vindfang i kjellerleilighet.

En brannvarsler i gang 1.etg. en i gang 2.etg. og en i stue i kjellerleilighet.

2 stk. brannslukningsapparater fra 2022/23. En i bolig og en i leilighet.

En brannvarsler i gang 1.etg. en i gang 2.etg. og en i stue i kjellerleilighet.

2 stk. brannslukningsapparater fra 2022/23. En i bolig og en i leilighet.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av, antatt, leirholdige masser. Drenering antatt fra byggeår.

Mulig at drenering på vegg under terrasse er lagt nytt i forbindelse med oppsetting av terrasse. Iht. eier.

Synlig grunnmurplast rundt boligen. Manglende topplist/klemlist på grunnmurplast.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundament, antatt såleblokk.

Tomteforhold:

Svakt skrånende tomt.

Noe fall på terreng mot boligen ved garasje.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Rør fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	245 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	210 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjellerleiligh et.	72	66	6
Kjeller	17	17	0
1.etg.	98	98	0
Loft	23	23	0
Sum	210	204	6
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	35	0	35
Sum	35	0	35

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

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

Loft i boligen er i dag innredet med to soverom. Mot inntegnet ett soverom og bad på originale byggetegninger.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

[Gå til side](#)

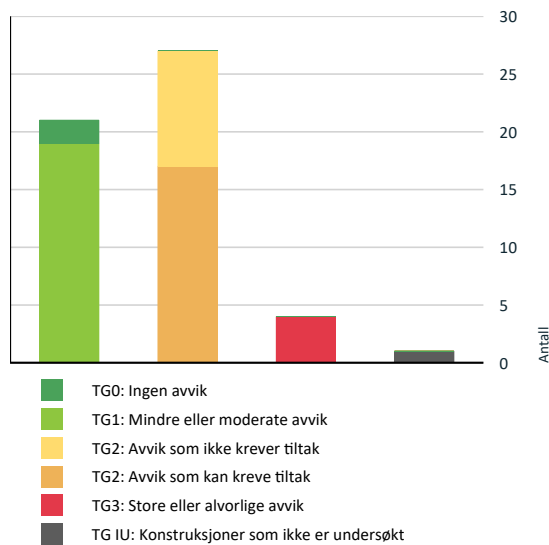
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

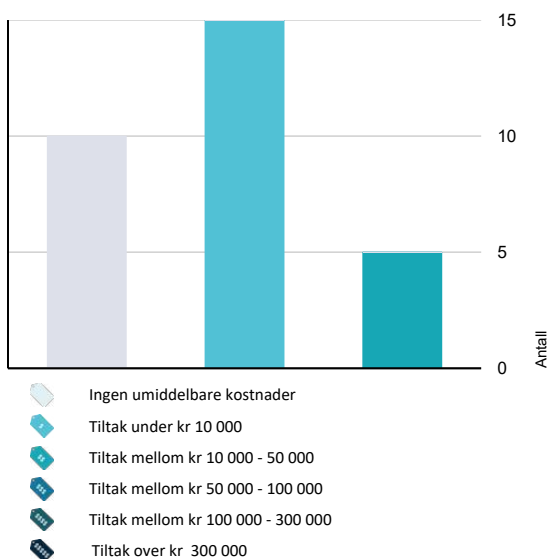
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feilvesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2. Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjelheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Terrassedører fra byggeår med stor værslitasje utvendig i karm/treverk. Begynnene råteskader i terrassedør 1.etg. samt punktert glass i terrassedør på soverom i 1.etg.

Entredør i kjeller med småskader/slitasje innvendig og utvendig.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utendig > Balkong 2.etg.

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverk er for lavt iht. dagens forskrifter.

Det er råteskader i rekkverksbord og stor værslitasje/begynnende råte i topp-bord.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater kjeller/vindfang

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Fliser i vindfang/entre i kjeller er løse. Det er flere sprukne og løse fliser.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Terrenghold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.

Sammendrag av boligens tilstand

 Noe fall på terreng mot boligen ved garasje.
Kostnadsestimat: Under 10 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Det er plassert stort garderobeskap på tilstøtende rom på bakside av dusj/våtsone i bad/vaskerom.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert plattform til feier ved pipe.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Værslitt kledning på syd og vestvegg.
Det er lagt hønsenetting som musetetting mellom i nedre kant av kledning og terrasse og trapp.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Yttervegger/gavlvegger i knekott er ikke isolert. Her ble det observert noe kondensmerker i vindtetting.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

Vinduer med værslitte karmen og sprekker i trevirket.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Sprekk i laminatgulv i trapperom loft. Himling med noe «heng» i stue 1.etg. over vedovn.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det må gjennomføres radonmåling med hensyn til utleie av kjellerleilighet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Noe slitasje/små svelleskader i nedre kant av dør til bad/vaskerom 1.etg.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ingen luftespalte i dør til bad/vaskerom.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Flere fliser rundt sluk med "bom". 4 sprukne fliser rundt sluk.

Det er begrenset fall på gulv i rommet. Det ble målt kun 10mm fall fra flis ved terskel til topp slukrist. Ukjent om membran er ført opp på terskel.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Begrenset/manglende tilluftspalte i/ved dør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad** [Gå til side](#)
Det er registrert symptom på fuktskader

Det ble målt 70% relativ luftfuktighet ved 14,5° med probe i vegg. Det ble målt 16.9% fuktighet i treverk i vegg. Målte verdier er noe høye for innvendig vegg i bolig.

Det bemerkes at det ikke var varme på i rommene ved måling.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er antatt at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning. Det er ikke brukt mansjett i sluk. Slukforhøyer er ikke tilpasset sluk og er ikke festet korrekt. Er i dag tettet med silikon.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Skade i front under oppvaskkum og noe «svelleskader» i sokkel.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Bereder er tilkoblet vanlig stikkontakt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2

[Gå til side](#)

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

Varmtvannstank er over 20 år gammel. Bereder tilkoblet med vanlig stikk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Hovedsakelig skjult El-anlegg. Noe åpent anlegg i loft og kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entre/vindfang i kjellerleilighet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er manglende topplist/klemmest i topp av grunnmurplast.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe skader i trinn på trapp, bitemerker etter hund.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det ble målt 20mm planavvik i stue 1.etg på en avstand av 2m.
Det ble målt 10mm planavvik i soverom i loft.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble funnet bruk av plast på påforede yttervegger i rom under terreng.
Det er anbefaling fra sintef at det ikke skal brukes plast på yttervegger i kjellere. Med hensyn til fuktproblematikk i gamle kjellere.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Stedvis noe ufagmessig montering av plater. Hull bak toalett med pålimt plate i hull. Synlige fuger rundt kanter.

Hull rundt rørgjennomføring til dusj er fuget tett med silikon.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

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

Vurdering basert på ukjent alder på bad.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble målt kun 15mm fall på gulv til sluk.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på kobberrør i boligen.
Stoppekran er plassert i skap på kjøkken i kjellerleilighet. Kran bør merkes.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.



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

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

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



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Beboelse

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Ukjent alder på taktekking.

Nedløp og beslag

TG 2

Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe og stigetrinn til feier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er ikke montert plattform til feier ved pipe.

Tiltak

- Plattform for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Det anbefales og kontakte feier/fagperson. Og eventuelt montering av plattform/påkrevd utstyr på tak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er kledd med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Værslitt kledning på syd og vestvegg.

Det er lagt hønsenetting som musetetting mellom i nedre kant av kledning og terrasse og trapp.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes utskifting av enkelte bord.

Det bør påregnes etablering av ny musetetting ved terrasse og trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Isolerte knekott. Lite kaltloft mot møne.

Lite kaltloft mot møne ikke inspisert av takstmann grunnet manglende luke.

Knekott mot øst ikke inspisert av takstmann.



Kondensmerker i vindtettplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Yttervegger/gavlvegger i knekkott er ikke isolert. Her ble det observert noe kondensmerker i vindtetting.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av dette.

Det bør opprettes inspeksjonsluke til kaltloft mot møne.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer med værslitte karm og sprekker i trevirket.

Tiltak

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

Det må påregnes vedlikehold, evt. noe utskifting av vinduer. Det ble ikke funnet vinduer med punktert glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes å være vinduer med punktert glass.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer kjeller/hybel.

TG 1

Vinduer i hybel med malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Fleste vinduer skiftet ut i 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Dører

TG 3

Bygningen har malt hovedytterdør med slett innside, sporfrest utside og glassfelt. Dør fra byggeår.

2 stk. terrassedører. En i soverom i loft og en i soverom 1.etg. med høy brystning glassfelt.

Dør i kjeller:

Entredør til hybel med sporfrest inn/utside og glassfelt. Ukjent alder.



Stor værslitasje utvendig på terrassedører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Terrassedører fra byggeår med stor værslitasje utvendig i karm/treverk. Begynnende råteskader i terrassedør 1.etg. samt punktert glass i terrassedør på soverom i 1.etg.

Entredør i kjeller med småskader/slitasje innvendig og utvendig.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.

Entredør i kjeller bør påregnes overflatebehandling.

Terrassedører fra byggeår må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrassedør stue.

TG 1

Terrassedør i stue 1.etg. fra 2021 med høy brystning og glass.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse med tilgang fra stue og soverom 1.etg.

Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe skader i trinn på trapp, bitemerker etter hund.

Tiltak

- Andre tiltak:

Eventuell kostnad vil komme an på forventet tilstand/kvalitetskrav.

Balkong 2.etg.

TG 3

Balkong 2.etg.:

Balkong med tilgang fra soverom. Fundamentert på utkraget bjelkelag.

Spaltegulv og rekkverk i tre.



Råteskader i rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverk er for lavt iht. dagens forskrifter.

Det er råteskader i rekkverksbord og stor værslitasje/begynnende råte i topp-bord.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens krav.

Råteskadede deler i rekkverk må påregnes skiftet ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 1

Trapp til kjeller:
Støpt trapp til kjeller. Rekkverk på støttemur mot terreng. Enkelt tak med gjennomslittige plater over deler av trapp.

Trapp ved entre:
Fundamentert på støpt vange/stripefundament. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.
Overbygget trapp.

Trapper antatt fra byggeår.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Laminat og flis.
Vegger: MDF smartplater og malt tapet.
Himlinger: Malt trepanel og MDF smarttak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i laminatgulv i trapperom loft. Himling med noe «heng» i stue 1.etg. over vedovn.

Tiltak

- Tiltak:

Laminatgulv bør påregnes skiftet, om skade skal fjernes.
Ukjent årsak til ujevnheter i himling i stue. Tiltak avhenger av krav til standard.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater kjeller

TG 1

Rom/overflatebehandling, kjeller:
Gulv: Flis og laminat.
Vegger: Malte plater, malt mur og trepanel.
Himlinger: Malt/umalt trepanel.

Overflater kjeller/vindfang

TG 3

Overflater entre/vindfang i kjeller:
Fliser på gulv.
Mye løse/manglende fliser i vindfang/entre.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Fliser i vindfang/entre i kjeller er løse. Det er flere sprukne og løse fliser.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Fliser i vindfang/entre må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller mellom begge etasjer er av trebjelkelag. Konstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt 20mm planavvik i stue 1.etg på en avstand av 2m.

Det ble målt 10mm planavvik i soverom i loft.

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.

Radon

TG 2

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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det må gjennomføres radonmåling med hensyn til utleie av kjellerleilighet.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålinger må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 1

Dobbelt-løpet elementpipe. Pipe fra byggeår. Peisovn for vedfyring i 1.etg. Ukjent alder på peisovn.

Rom Under Terreng

TG 2

Fliser på gulv, trepanel på vegger. Det ble boret hull i vindfang/entre til hybel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble funnet bruk av plast på påførende yttervegger i rom under terreng.

Det er anbefaling fra sintef at det ikke skal brukes plast på yttervegger i kjellere. Med hensyn til fuktproblematikk i gamle kjellere.

Tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør overvåkes.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

2 stk. 90°. malte tretrapper. Rekkverk en side. Manglende håndrekk på vegg i begge trapper.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

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

Innvendige dører

TG 2

Innendig har boligen malte fyllingsdører med sporfresing.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje/små svelleskader i nedre kant av dør til bad/vaskerom 1.etg.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling av dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

KJELLERLEILIGHET. > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Gulv er lagt nytt og membran/belegg er lagt vinter 2023.

Overflater vegger og himling

TG 2

Rehabilitering (tynne) baderomsplater på vegger. Malt trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Stedvis noe ufagmessig montering av plater. Hull bak toalett med pålimt plate i hull. Synlige fuger rundt kanter.

Hull rundt rørgjennomføring til dusj er fuget tett med silikon.

Tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dette avviket. Eventuelle tiltak avhenger av krav til kvalitet.

Dusjkabinett i rommet må opprettholdes.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet har vinylbelegg. Oppvarming med elektriske varmekabler. Det ble målt 25 mm fall fra belegg ved terskel til sluk. Det er ca. 10mm oppbrett på belegg mot terskel.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk og belegg nytt vinter 2023

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant. Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Servantskap og dusjkabinett nytt i 2022/23.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 2

Det er mekanisk avtrekk med vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen luftespalte i dør til bad/vaskerom.

Tiltak

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

Det bør etableres tilluft-spalte i dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble målt på baksida av dusjkabinett fra bod.



Måleresultat med pigger i treverk.

KJELLER > BAD

Generell

Ukjent alder på bad. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 1

Flislagte vegger og malt trepanel i tak.

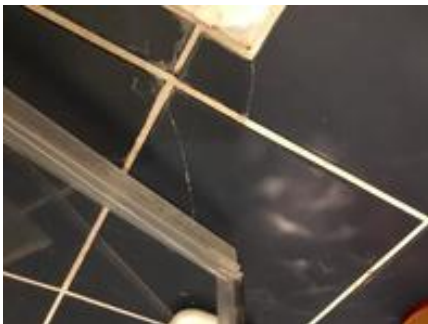
Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde.
Begrenset fall på gulv. Synlig fuktskade, sorte merker på listverk på dør.



Fuktskade på dørlist.



Sprekker i fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Flere fliser rundt sluk med "bom". 4 sprukne fliser rundt sluk.
Det er begrenset fall på gulv i rommet. Det ble målt kun 10mm fall fra flis ved terskel til topp slukrist. Ukjent om membran er ført opp på terskel.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det anbefales nærmere undersøkelser av årsak til skade på fliser. Og utbedring/utskifting av fliser.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser om membran er ført opp på terskel på dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er synlig klemt mansjett i sluk. Det er ukjent alder og ukjent utførelse på membran i bad.



Synlig mansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering basert på ukjent alder på bad.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Lite servantskap med heldekkende servant, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne i glass.
Servantskap og dusjvegger nytt i senere år.

Ventilasjon

TG 2

Det er mekanisk avtrekk med vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Begrenset/manglende tilluftspalte i/ved dør.

Tiltak

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

Det bør etableres tilluftspalte i dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Måleresultat med probe i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Det ble målt 70% relativ luftfuktighet ved 14,5° med probe i vegg. Det ble målt 16.9% fuktighet i treverk i vegg. Målte verdier er noe høye for innvendig vegg i bolig.

Det bemerkes at det ikke var varme på i rommene ved måling.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales ytterligere undersøkelser/målinger i vegg ved normal temperatur i rommene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETG. > BAD/VASKEROM

Generell

Ukjent alder på bad. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av bad.

Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegger, malt trepanel i tak.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 15mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble målt kun 15mm fall på gulv til sluk.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Rommet fungerer med dette avviket. Dusjkabinett i rommet må opprettholdes.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Smøremembran i gulv og vegger med ukjent utførelse. Plastsluk under dusjkabinett.



Slukforhøyer limt med silikon.

Vurdering av avvik:

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

Det er antatt at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning. Det er ikke brukt mansjett i sluk. Slukforhøyer er ikke tilpasset sluk og er ikke festet korrekt. Er i dag tettet med silikon.

Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det bør foretas utbedring av manglende mansjett i sluk og utbedring av slukforhøyer. Konstruksjon/løsning rundt sluk må overvåkes jevnlig. Dusjkabinett i rommet må opprettholdes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Gulvstående servantskap med heldekkende dobbel servant.

Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ukjent alder på innredning og utstyr. Normal bruksslitasje.

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk med vifte i yttervegg.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det var plassert stort garderobeskap på rom på bakside av våtsone i bad.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Det er plassert stort garderobeskap på tilstøtende rom på bakside av dusj/våtsone i bad/vaskerom.

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning består av:
Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål utførelse. Integreert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap. Micro i overskap. Fritthengende ventilator for avtrekk. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.



Svelleskade i front under oppvaskkum.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Skade i front under oppvaskkum og noe «svelleskader» i sokkel.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Front/sokkel bør skiftes, evt. repareres og overflatebehandles.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLERLEILIGHET. > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning i leilighet består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål utførelse. Plass til komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Noe bruks-slitasje på innredning og utstyr.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberør. Plastrør, opplegg til lite bad i kjeller er besiktiget i rørskap. Ukjent alder på rør i rør anlegg.

Hovedsakelig kobberør i kjeller, antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på kobberør i boligen.

Stoppekran er plassert i skap på kjøkken i kjellerleilighet. Kran bør merkes.

Tiltak

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

Plassering av stoppekran bør merkes.

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast. Antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer/vegger.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Oppvarming av tappevann med ca. 300 liter varmtvannstank. Plassert i kasse/skap ved kjøkken i kjellerleilighet. Bereder fra ca. 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Bereider er tilkoblet vanlig stikkontakt.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank - 2

TG 2

Oppvarming av tappevann til lite bad i kjeller med ca. 100 liters varmtvannsbereider plassert i bod i kjellerleilighet. Bereder fra år 2000. Bereder var ikke i bruk, tilkoblet strøm, ved befarings. Ukjent funksjonalitet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstank er over 20 år gammel. Bereder tilkoblet med vanlig stikk.

Tiltak

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

Det anbefales og etablere tilfredsstillende el-tilkobling iht. dagens forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 2

Hovedsakelig skjult EI-anlegg. Noe åpent anlegg i loft og kjeller. Sikringsskap med automatsikringer, Plassert i entre/vindfang i kjellerleilighet.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2018 Ved oppføring av garasje.

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

Ukjent Det foreligger ikke samsvarserklæringer på utført arbeid på anlegget

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer på utført arbeid på anlegget

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 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

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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Det mangler deksler rundt sikringer i skap. Kurser er ikke merket med nummer.

Kursfortegnelse er i dag ikke komplett.

Takstmann er ikke godkjent for EI-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av EI-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et EI-anlegg. For nærmere undersøkelser av EI-anlegg anbefales det derfor og kontakte EI-takstmann.

Da det ikke er foretatt EI-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet EI-kontroll.



Ufullstendig kursfortegnelse.

Tilstandsrapport



Manglende deksler i skap.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 0

En brannvarsler i gang 1.etg. en i gang 2.etg. og en i stue i kjellerleilighet.

2 stk. brannslukningsapparater fra 2022/23. En i bolig og en i leilighet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av, antatt, leirholdige masser.

Drenering

TG 2

Drenering antatt fra byggeår.

Mulig at drenering på vegg under terrasse er lagt nytt i forbindelse med oppsetting av terrasse. Iht. eier.

Synlig grunnmurplast rundt boligen. Manglende topplist/klemlist på grunnmurplast.



Manglende klemlist

Vurdering av avvik:

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

Det er manglende topplist/klemlist i topp av grunnmurplast.

Tiltak

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

Det bør monteres topplist/klemlist på grunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundament, antatt såleblokk.

Terrengforhold

TG 3

Svakt skrånende tomt.

Noe fall på terreng mot boligen ved garasje.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Noe fall på terreng mot boligen ved garasje.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales terrengjustering mellom bolig og garasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

102

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Rør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Bil-opptilling/lagring

Byggeår

2018

Kommentar

Iht. eier.

Standard

Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje. Byggeår/oppføring av garasje på eiendommen er ca. 2018. Ukjent byggeår på selve garasjen da denne er flyttet fra et annet sted.

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt fast grunn.

Vegger i uisolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak-konstruksjon i tre. Yttertaket er tekket med sort betongstein. Sort stål takrenner og nedløp.

1 stor dobbel leddport i stål/slu med motor.

1 gangdør med sporfrest utside, slett innside og lite glassfelt. Fra ca. 2018.

vinduer i trerammer med enkelt glass.

Innvendig tak i garasje er isolert og montert plast.

Innlagt strøm.

Det er noe skjevheter i gulv i garasje og gulvmaling løsner stedvis i garasje.

Garasje er demontert et annet sted og flyttet til eiendommen i ca. 2018.

Det mangler markisolasjon rundt grunnmur på garasje og noe fylling inntil mur mot hage.

Det bør påregnes noe påkostninger for ferdigstilling av garasje.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

210 m²/204 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 2 Bod, Gang, Stue/kjøkken, 2 Bad/vaskerom, 7 Soverom, 2 Stuer, Bad, Hall, Kjøkken, Trapperom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Haldenveien 1019 ,1963 FOSSER 173 m ² 1953 4 sov	13-11-2022	4 250 000	4 650 000	0	4 650 000	26 879
2 Vandåsveien 4 ,1963 FOSSER 127 m ² 1969 3 sov	26-09-2021	2 500 000	2 750 000	0	2 750 000	21 654
3 Fosserveien 345 ,1963 FOSSER 207 m ² 1972 4 sov	29-11-2020	3 900 000	3 600 000	0	3 600 000	17 391
4 Kongleveien 6 ,1963 FOSSER 292 m ² 2002 3 sov	03-11-2019	4 500 000	4 500 000	0	4 500 000	15 411

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt	Kr.	21 200
Vedlikeholdskostnader	Kr.	21 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	50 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	260 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 960 000

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjellerleilighet.	72	66	6	Vindfang , Gang , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2	Bod , Bod 2
Kjeller	17	17	0	Stue , Bad	
1.etg.	98	98	0	Vindfang , Hall m/trapp, Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom	
Loft	23	23	0	Trapperom , Soverom , Soverom 2	
Sum	210	204	6		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loft i boligen er i dag innredet med to soverom. Mot inntegnet ett soverom og bad på originale byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerleilighet er pusset opp. Bad i kjellerleilighet er pusset opp.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i kjellerleilighet er plassert for høyt på vegg. Det bør anlegges tilstrekkelig trinn/trapp under rømningsvinduer i kjeller.

Garasje					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	35	0	35		Garasje
Sum	35	0	35		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasje oppført/flyttet til eiendommen i ca. 2018

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.11.2022	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstmann
	Arve Sveia	Kunde
31.1.2023	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Arve Sveia	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	57	95		0	1099.1 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Lyngveien 18

Hjemmelshaver

Sveia Arve 3/4 del, Sveia Karsten Aleksander 1/4del.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Engeråsen på Fosse i Aurskog- Høland kommune.
Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse.

På Fosse er det matbutikk.

Det er ca. 2,5 km til Løken sentrum som har et utvalg av butikker og servicetilbud.

Det er ca. 10 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med et større utvalg av butikker og service tilbud.

På Løken er det skole fra 1 til 7 trinn, samt barnehager.

Like ved skolen er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner.

Videregående skoler på Bjørkelangen.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint tur-terreng, lysløype og skiterreng i Løken og omegn.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien, ca. 300m fra boligen.

Det er Ca. 36 km til Lillestrøm Ca. 57 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei på boligfeltet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1099m² iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på singlet gårdsplass.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning.

Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinformasjon.	Ingen	0	Nei
Eier	30.11.2022	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Ingen	0	Nei
Egenerklæring			Innhentet	4	Ja
3D planskisser		Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Fremvist	3	Ja
Tegninger		Plan og fasader fra 1988. Tegning av kjeller ved bruksendring.	Ingen	3	Nei
Skjøte		Datert 07.12.1987	Ingen	2	Nei
Brukstillatelse		Midlertidig brukstillatelse. Datert 22.04.1988	Innhentet	1	Nei
Ferdigattest.		Ferdigattest på bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Datert 10.02.2023	Fremvist	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JK4658>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

(Kommune)

Aurskog-Høland

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Anebyhus A/S, Lillestrøm
Boks 116
2000 Lillestrøm

Byggherre (navn, adresse)

Roar Strømmes
Lyngveien 18
1963 Fosser

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Lyngveien 18, Engeråsen, 1963 Fosser	57	95		

Deres søknad	Dato		
Arbeidets art			
Byggets art			
Behandling/vedtak		Vedtak dato	Saksnr.
Bygningssjefssak		22.04.88	15/88
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for		
	☒ hele bygget		
	☐ følgende del av bygget:		
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført			
Se vedlegg.			
Dette arbeidet må være fullført innen: 3 mndr.			

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
1940 Bjørkelangen	18.05.89	BYGNINGSSJEFEN I AURSKOG - HØLAND 1940 BJØRKELANGEN Kjell B. plant Kjell Brøtset Byggekontrollør

KOPI SENDT	☒ ansvars- havende	Navn	Adresse
	☒ andre	Kjell Straume	Boks 5, Brattlikollen, 1106 Oslo 11
		Navn	Adresse
		Bjørn Stavenes, Anebyhus A/S,	Boks 116, 2000 Lillestrøm
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

VEDLEGG TIL MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR GNR. 57 BNR. 95, ENGERÅSEN

- + 1. etg.: - Listing ved pipe og på kjøkken.
 - 2. etg.: - Isolasjon av himling og knevegger.
 - + - Innvendig kledning og diffusjonsperre.
 - Listing av dører og vinduer.
 - Golv med beleg.
 - + - Oppføring av midlertidig rekkverk skal skje umiddelbart.
 - Kjeller: - Puss/kledning vegger.
 - Vegg mellom bod og kjellerstue oppføres umiddelbart p.g.a. utvendig sidetrykk.
 - Finpuss og golvbelegg.
 - Innsetting av dører.
 - Innsetting av vinduer.
 - (Badstu kles innvendig med granpanel).
 - ÷ Utvendig: - Rekkverk på trapper påføres umiddelbart. ✓
 - + - Beis.
 - + - Puss av utvendig grunnmur.
 - Forlenge grunnmurspapp før tilbakefylling utføres, fall fra vegg.
 - Fylling inntil grunnmur.
 - Finplanering.
 - *Sammenkoble takvedlegg*
- Pipe og ildsted vil bli kontrollert av feiermester med det første.

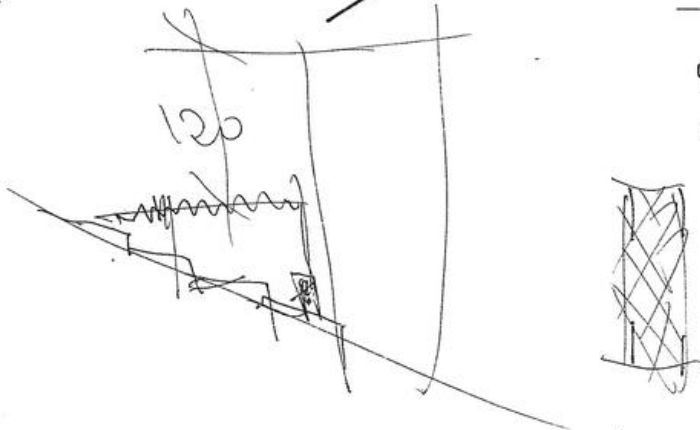
+ *Slukningsapparat*

1940 Bjørkelangen, den 18.05.1989.

*Bmnd
1. august*

Vidar Øverby
Bygningssjef

Kjell Brøtmet
Kjell Brøtmet
Byggekontrollør





AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Telefon (06) 85 62 22
Telefax (06) 85 66 56

Roar Strømnes
Lyngveien 18
1963 Fosser

TEKNISK ETAT 1940 Bjørkelangen

Dato: 15.03.93
Journalid: TE 0584-93
Arkiv nr.: B.A.
Deres ref.
Vår ref. JM/KB

ANGÅENDE MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE AV BOLIG PÅ EIENDOMMEN "LYNGVEIEN 18", G.NR. 57, B.NR. 95.

En viser til midlertidig brukstillatelse av 18.05.89 og pålegg gitt av feiermester den 01.11.90.

Ifølge vårt arkiv gjenstår det bl.a. montering av platå på tak for feier og det mangler fugging av pipe i 2. etg.

På grunn av at dette er mangler som skal være tilfredstillende i henhold til byggeforskriftens Kap. 49 og arbeidstilsynets krav, ber en om tilbakemelding om arbeidene er utført.

Forøvrig viser en til midlertidig brukstillatelse hvor det gjenstår en del arbeider for at bygningen blir tilfredstillende sikret.

En ber om tilbakemelding med det første og senest den 01.04.93.

Hvis ikke dette kommer i orden vil en samtidig opplyse om at saken vil måtte fremmes for bygningsrådet som foreleggssak.

Hvis ikke bygningskontrolløren er til stede kan De legge igjen telefonnummer på forkontoret ved teknisk etat slik bygningskontrolløren kan ta kontakt pr. telefon.

Jan Martinsen
Avd. ing.

Kjell Brøtme
Bygningskontrollør



AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Telefon (06) 85 62 22
Telefax (06) 85 66 56

Roar Strømnes

Lyngveien 18
1963 FOSSER

TEKNISK ETAT
1940 BJØRKELANGEN

Dato: 15.04.1993
Journalid: T 081393
Arkivnr.: E.A.
Deres ref.
Vår ref. JM/KB/ES

ANGAENDE BRUKSTILLATELSE AV BOLIG PÅ EIENDOMMEN "LYNGVEIEN 18", GNR. 57 BNR. 95

En viser til befaringsrapport den 01.04.93.

Ved denne kontroll fant en å kunne godkjenne noen av manglene som
gjensatte den 18.05.89.

Det som gjenstår av mangler i henhold til tidligere midlertidig
brukstillatelse er følgende i

- 1. etg.: - Avstand fra ildstedets røykrør er for lite og det må
oppføres en 10 cm brannmur eller så må røykrør/ovn
flyttes/endres.
- 2. etg.: - Utbedre isolasjon rundt pipe.
- Kjeller: - Puss/kledning golv og vegger i alle rom, (Stabili-
serende bygningsdel).
- Innsetting av dører.
- Utvendig.: - Det oppføres platå ved pipe av stålkonstruksjon. Det
skal være forsvarlig festet til takkonstruksjon (må
ikke festes til pipe). Høyde mellom topp pipe og platå
skal ikke være større enn 120 cm.
- Trapp fra terrasse
- Rekkverk på trapp hovedinngang
- Grunnmurspapp forlenges før tilbakefylling fullføres.
- Tilbakefylling inntil murer. Det skal være fall på
min. 1:50,3 meter ut fra bygningen.
- Sammenkoble taknedløp.

En understreker de manglene som må være utført senest den 01.08.1993. Det
tas kontakt med bygningskontrollen når arbeidene er utført.

Jan Martinsen
Avd.ing.

Kjell Brøtmet
Byggekontrollør

Forvaltning

Arve Sveia
Lyngveien 18
1963 FOSSER

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
23/01061-2

Saksbehandler:
Tonje Riber

Dato: 10.02.2023

57/95 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 20.5.2019.
Komplett søknad om ferdigattest er mottatt 10.2.2023.

Gjelder: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Gnr/bnr: 57/95
Byggested: Lyngveien 18, 1963 FOSSER
Plangrunnlag: Reguleringsplan for Engeråsen og del av Fosser sentrum

Tiltakshaver: Arve Sveia

Søknad om ferdigattest er mottatt den 10.2.2023. Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at tiltaket tilfredsstiller kravene for ferdigattest.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

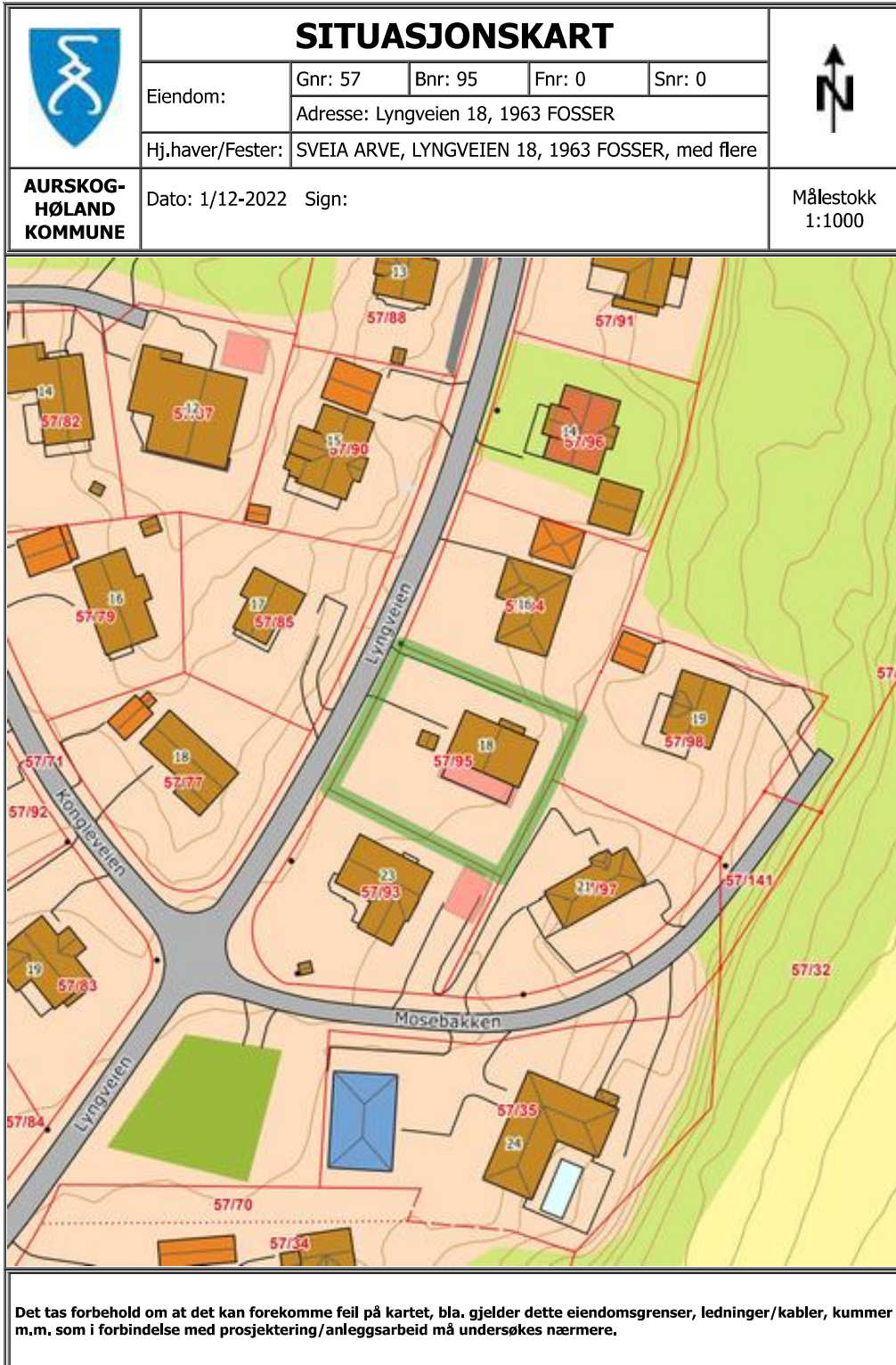
Kjetil Hauger
enhetsleder

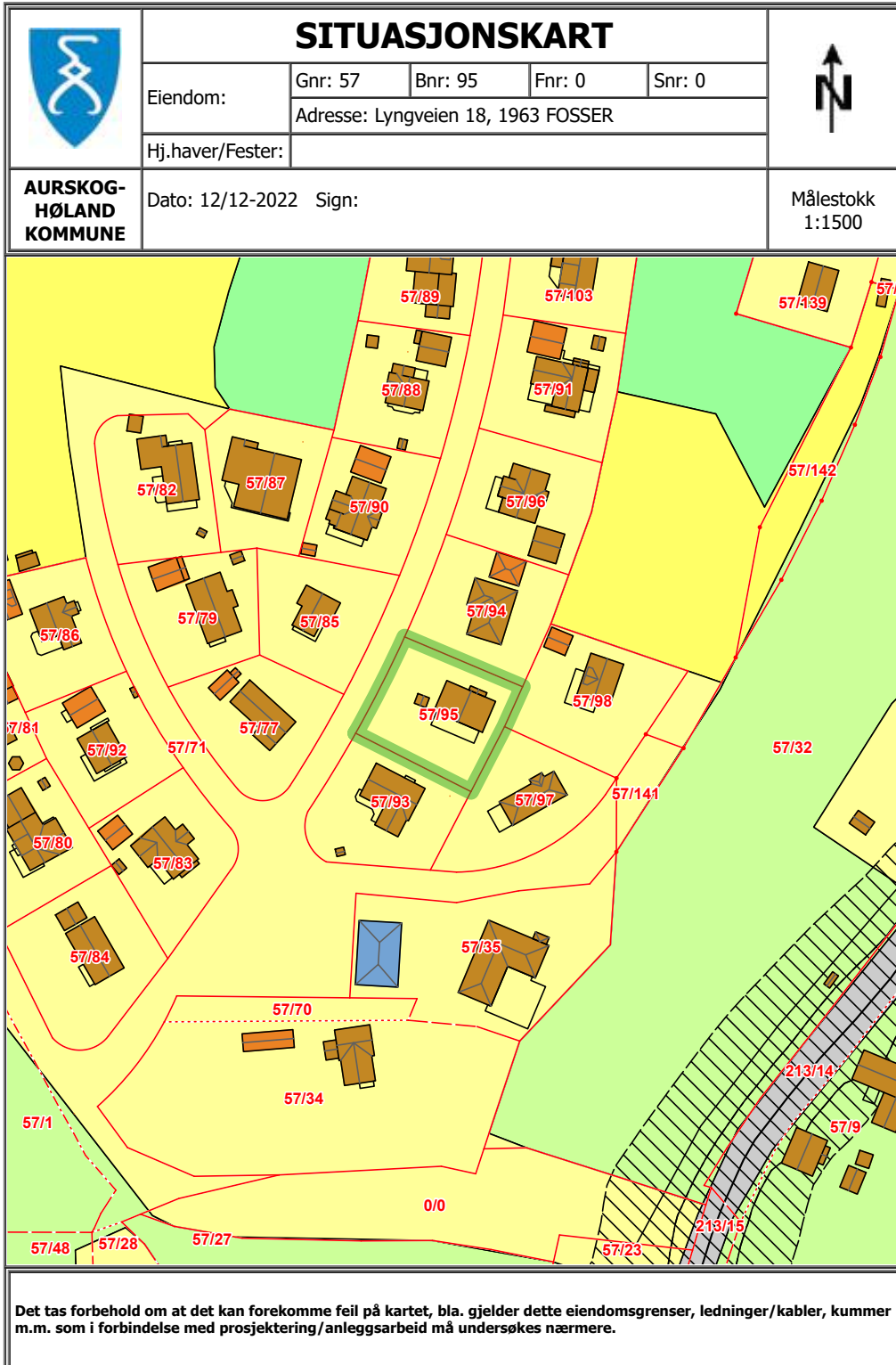
Tonje Riber
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Adresse	E-post	Telefon	Telefaks	Internett	Foretaksregisteret
Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	postmottak@ahk.no	63 85 25 00	63 85 25 12	www.ahk.no	948 164 256





Tegnforklaring

BEBYGGELSE OG ANLEGG Nåværende	BEBYGGELSE OG ANLEGG Framtidig	HENSYNSSONER
Boligbebyggelse	Boligbebyggelse	Flomfare
Fritidsbebyggelse	Fritidsbebyggelse	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentikabler)
Sentrumsformål	Sentrumsformål	SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
Offentlig eller privat tjenesteyting	Offentlig eller privat tjenesteyting	Bevaring kulturmiljø
Fritids- og turistformål	Fritids- og turistformål	GJENNOMFØRINGSONER
Råstoffutvinning	Råstoffutvinning	Omforming
Næringsvirksbebyggelse	Næringsvirksbebyggelse	SIKRINGSONER
Andre typer bebyggelse og anlegg	Andre typer bebyggelse og anlegg	Nedslagsfelt drikkevann
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		STØYSONER
Bebyggelse og anlegg		Gul sone iht T-1442
Forretninger		Rød sone iht T-1442
Idrettsanlegg		BÅNDELEGGINGSONER
GRØNNSTRUKTUR Nåværende		Náværende
Grønnstruktur, Turdrag, Friområde, Park		Båndlegging etter lov om naturvern
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Nåværende		
LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse		
LNFR for spredt boligbebyggelse		
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Nåværende		
Friluftsområde		
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Nåværende		
Veg		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Veg		
Gang/Sykkelveg		
Turveg/turdrag		

Ras- og skredfare gjelder store deler av kommunen og bør hensyntas.

Lyngveien 18

Nabolaget Fosser - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Lundberg Linje 480	5 min 0.4 km
Svingen stasjon Linje L14	30 min 29.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 244 elever, 14 klasser	3 min 2.3 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 495 elever, 20 klasser	10 min 9.7 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	11 min 10.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	14 min 12.7 km

«Fosser er ei kulturbygd! Vi har steder som har høy aktivitet av musikk og teater, og det er i stadig utvikling.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

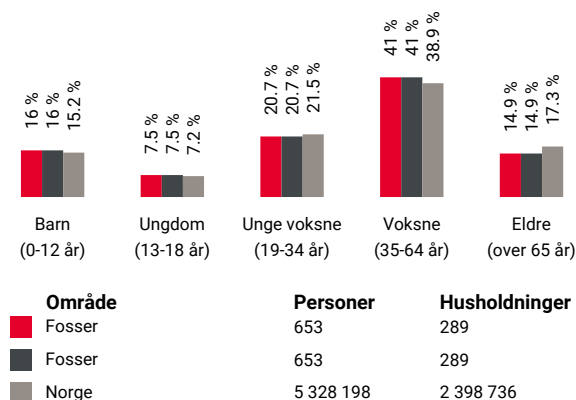
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Løken barnehage (0-5 år) 43 barn, 3 avdelinger	3 min 2.2 km
Bjørkly barnehage (0-6 år) 24 barn	3 min 2.4 km
Lundebygrenda barnehage	8 min

Dagligvare

Joker Fosser Søndagsåpent	16 min 1.4 km
Rema 1000 Løken Post i butikk	4 min 2.5 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

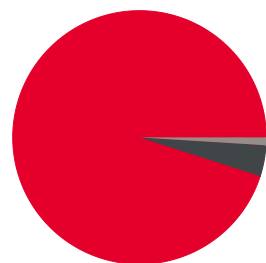
Misurina 16 min
Ballspill 1.3 km

Løken skole 3 min
Aktivitetshall, ballspill 2.3 km

Avancia Xpress Bjørkelangen 12 min

Trento Bjørkelangen Express 12 min

Boligmasse



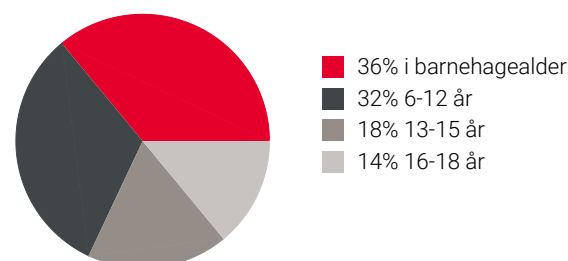
96% enebolig
4% rekkehus
1% annet

Varer/Tjenester

Løken senter 3 min

Løken apotek 4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



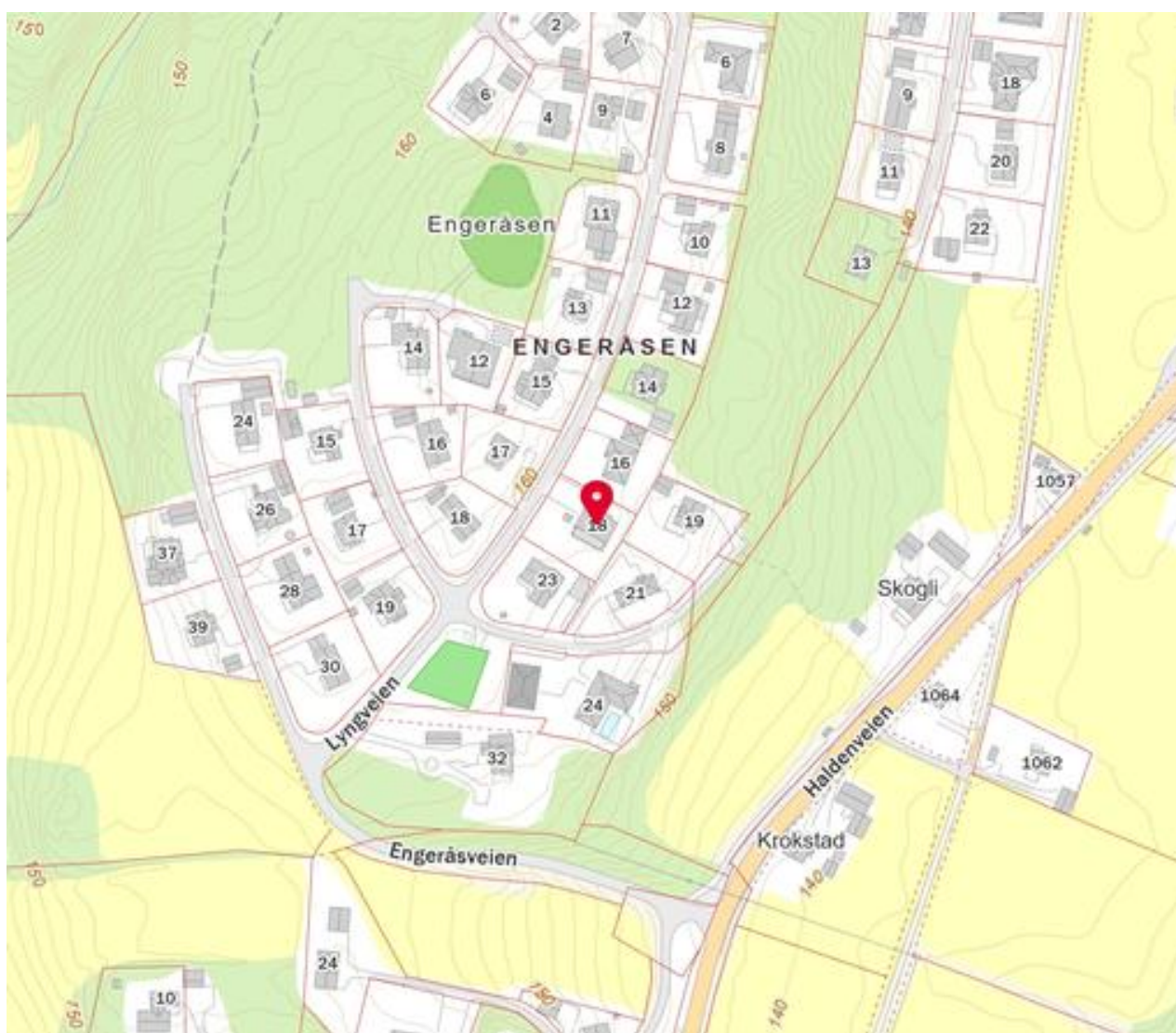
0% 40%

Fosser
Fosser
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	34%
Ikke gift	51%	53%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse:

Lyngveien 18, 1963 Fosser
Gnr. 57, bnr. 95 i Aurskog-Høland kommune

Oppdragsnummer:

93220283 / 1107230019

Meglerforetak: Bankenes Boligmegler AS**Saksbehandler:** Kenneth Sverre**Telefon:** 63 85 40 00**E-post:** Kenneth.Sverre@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 11.03.2023

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They are wearing a light blue long-sleeved shirt. The background is a plain, light-colored wall.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre