

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Niklas Antonsen

Mobil 466 56 728

E-post niklas.antonsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 390 000,-
Omkostn.: Kr 136 140,-
Total ink omk.: Kr 5 526 140,-
Selger: Hedda Trandem
Jonas Fjellhaug

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 254/267 kvm
Tomtstr.: 716.6 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 171, bnr. 58
Oppdragsnr.: 1105260048

Herskabelig, innholdsrik enebolig med integrert dobbelgarasje. Solrike uteområder og flott, innrammet hage. Barnevennlig

Herskabelig og innholdsrik enebolig over tre etasjer med integrert dobbelgarasje, utebod og stor, gruset innkjørsel. Eiendommen ligger i et trygt, veletablert og barnevennlig nabolag, omgitt av jorder og åpent landskap. Vestvendt og frodig hage, vakkert innrammet av hekk og busker, som gir grønne og skjermede uteområder med svært gode solforhold.

Romslig stue med flere soner og utgang til stor terrasse.

Separat kjøkken med spiseplass.

Tre luftige soverom.

Loftsstue med utgang til takoverbygget balkong med nydelig utsikt over hage og nærområde.

Stort bad i 2. etasje, gjestetoalett i 1. etasje og vaskerom i kjeller.

Kjeller med god takhøyde, peisestue og gode oppbevaringsmuligheter

Oppvarming med gulvvarme, vedovn og varmepumpe.

Balansert ventilasjon og gode lysforhold.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	16
Om eiendommen	62
Tilstandsrapport	77
Egenerklæring	107
Nabolagsprofil	115
Forbrukerinformasjon	121
Budskjema	125



Velkommen til Johan Waalers vei 24! Her får du en innholdsrik enebolig over tre etasjer med integrert dobbelgarasje, utebod og flott opparbeidet hage.



Eiendommen er innrammet med busker og hekk. Her bor du usjenert og herskkelig.



Trygt og veletablert nabolag med flotte boliger og frodige hager. Nabolaget er omkranset av åkerlandskap og grøntområder. Et perfekt sted å vokse opp!



Integrert dobbelgarasje med direkte adkomst til boligen gjør hverdagen litt enklere. Garasjen har flislagt gulv, og er utstyrt med skap og benkeplate og varmapumpe. Det er i tillegg plass til flere biler i gruset innkjørsel.

Det er ytterligere oppbevaringsplass i ekstern sportsbod - helt ypperlig for redskaper og sport-/fritidsutstyr.





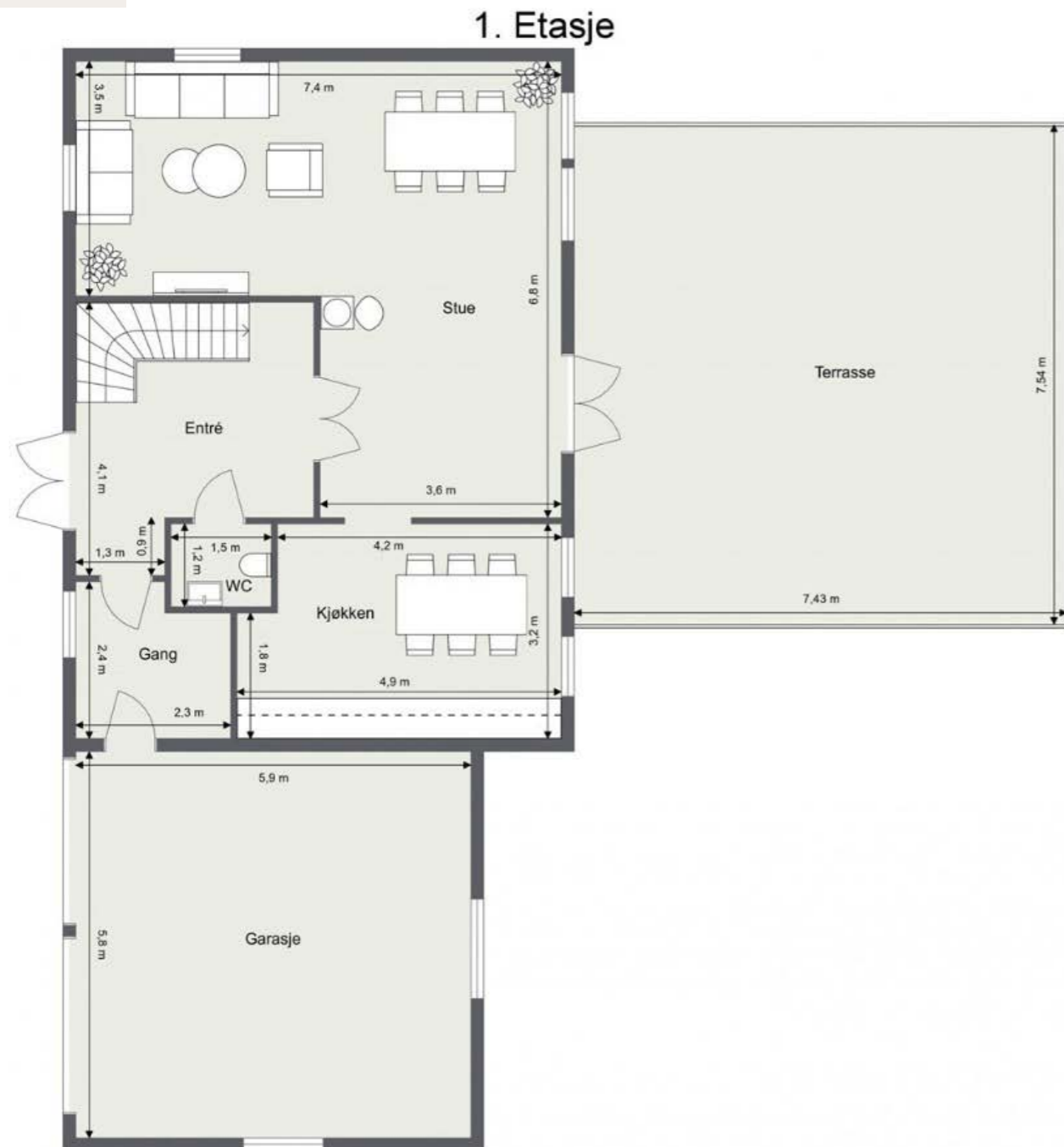
Eiendommen er pent opparbeidet med busker og hekk som skjerner godt for innsyn.



Herskkelig enebolig med klassiske detaljer, gode løsninger og solrike uteplasser.

Plantegning

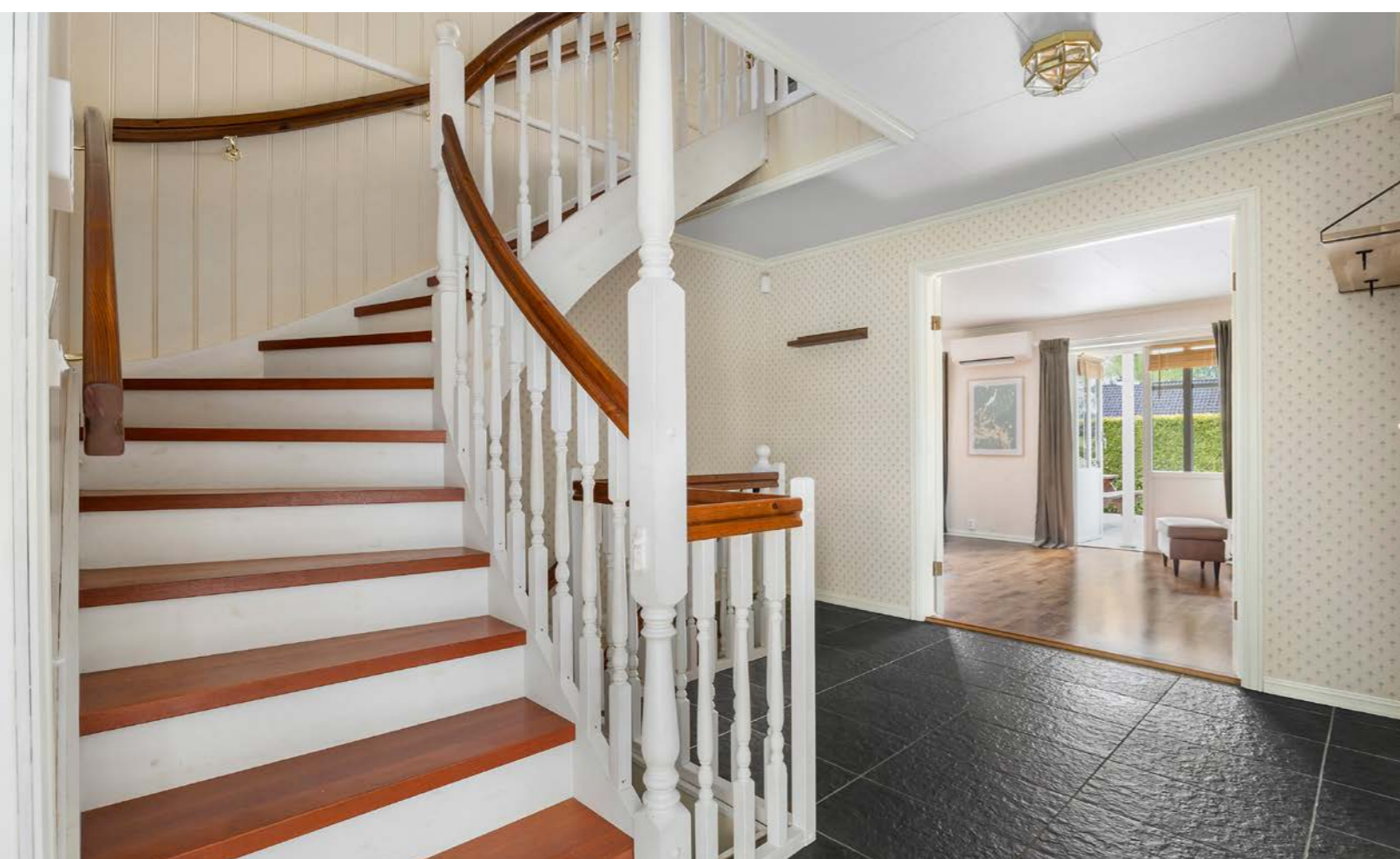
1. etasje



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

Et takoverbygget inngangsparti med tofløyet inngangsdør gir et godt førsteinntrykk og understreker boligens herskapelige uttrykk. Første etasje består av entré/hall, toalett, gang med adkomst til garasje, separat spisekjøkken og stue med utgang til terrasse og hage.







Stor stue med god plass til sittegrupper, TV-benk, skap og spisebord.



Lun og hyggelig TV-krok.



Passer ikke oppsatt visning? Kontakt megler for privatvisning!



Hyggelig spise plass for hele familien!



Stor og solrik terrasse med god plass til sittegrupper, beplantning og grill.



Terrassen vender mot sydvest. Her er det sol fra tidlig ettermiddag til kveld.



Fantastisk uteplass med elysning, som sammen med boligen og hagen gir et herskabelig preg.





Innrammet endetomt med gode lys-
og solforhold.



Lyst og pent kjøkken med hyggelig spiseplass. Innredning med klassiske detaljer som passer godt med resten av boligen. God oppbevaringsplass i skuffer og skap. Store vindusflater gir godt med lysinnslipp og flott utsyn over eiendommens hage.



2. etasje



Andre etasje har god arealutnyttelse med sentrert stue og omkringliggende soverom, bad og bod. Fra stuen er det utgang til balkong.

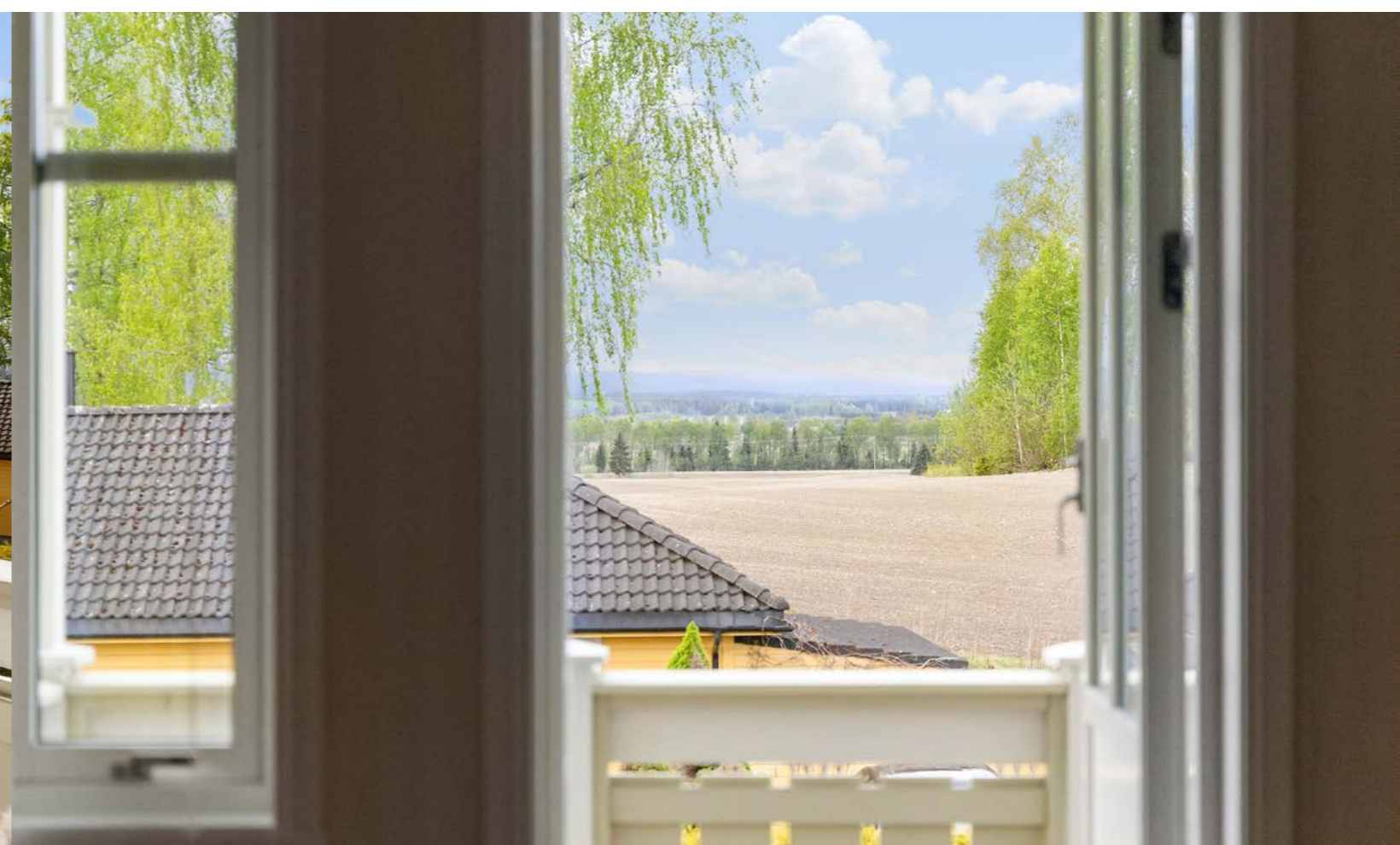
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Vestvendt, takoverbygget balkong med plass til utemøbler.



Utsikt fra balkong!





Stort, flislagt bad med varme i gulv og downlights i himling. Badet inneholder toalett, dusjkabinett, servantskap, speil



Badet har også badekar.



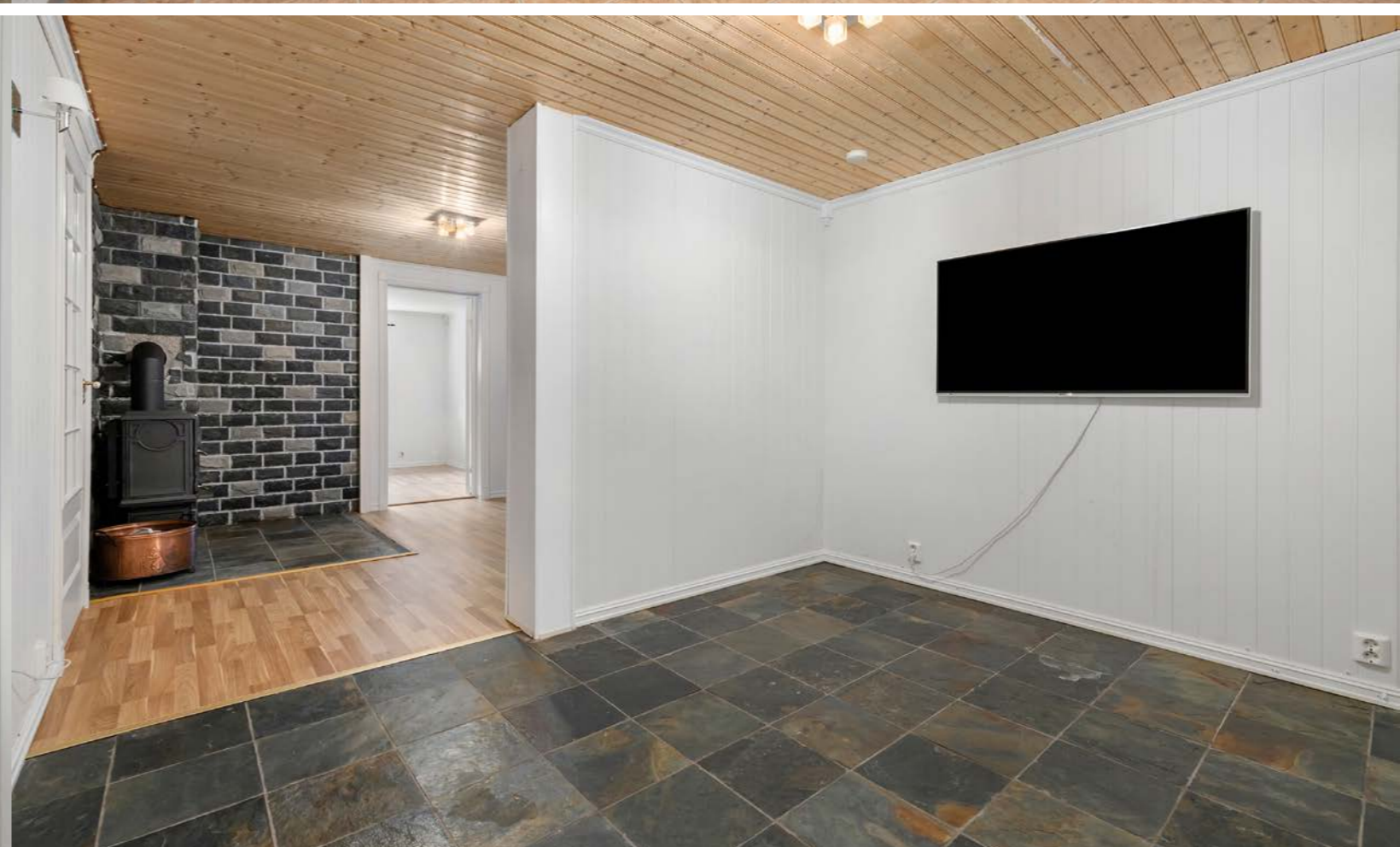
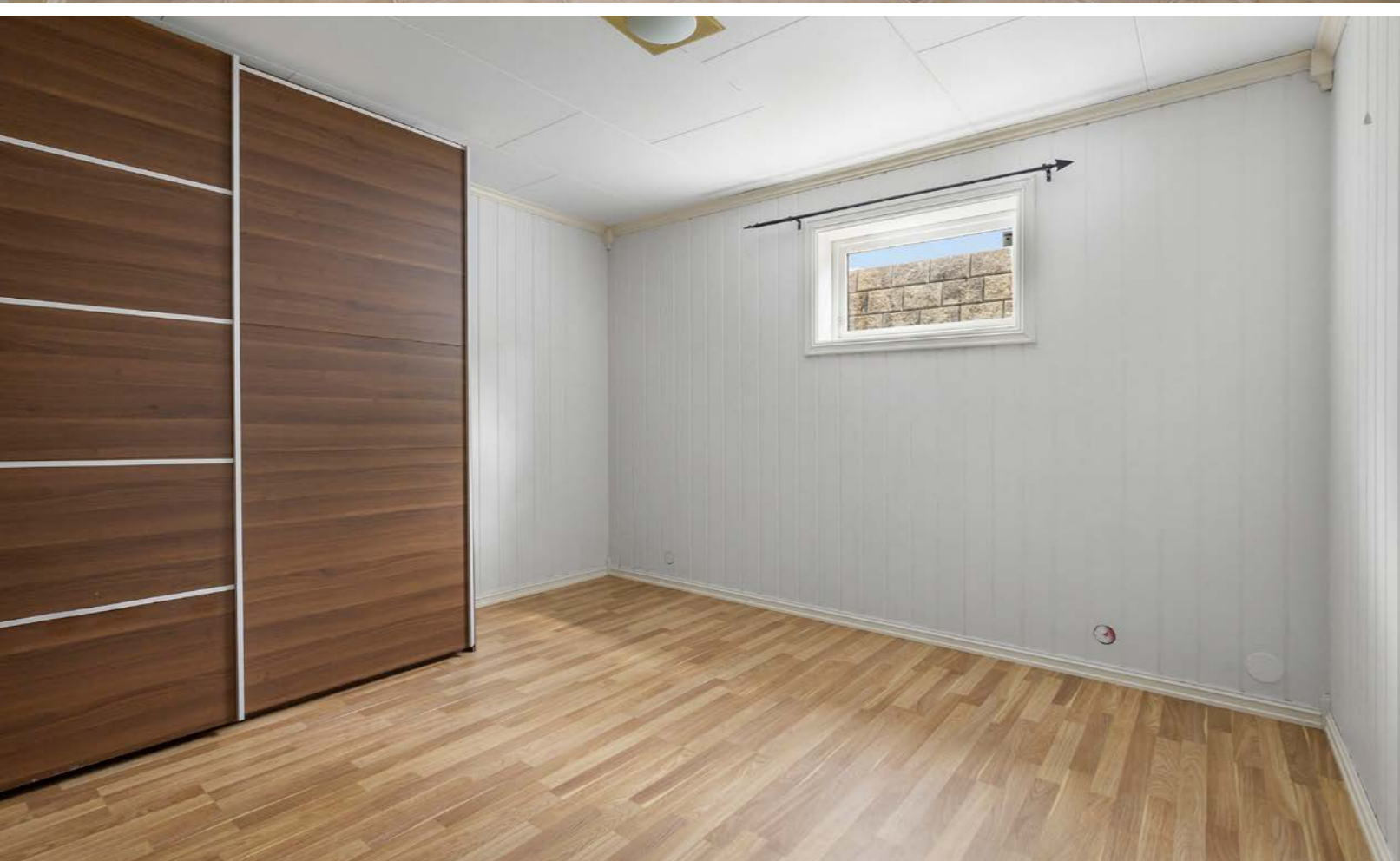


Kjeller



Kjeller med god takhøyde bestående av trapperom, peisestue, vaskerom og boder.

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





I hagen er det lekestue som i dag brukes i kombinasjon med hundegård.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 254 kvm

BRA - e: 13 kvm

BRA totalt: 267 kvm

TBA: 73 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 69 kvm Trapperom, vaskerom, bod, gangrom, bod 2, bod 3

1. etasje

BRA-i: 111 kvm Entré/gang/trapperom, toalettrom, kjøkken, stue, gang, garasje

2. etasje

BRA-i: 74 kvm Trapperom, stue, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

68 kvm Terrasse

2. etasje

5 kvm Balkong

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 kvm Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

716.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et naturskjønt og landlig boligområde på Haneborg i Aurskog-Høland kommune. Fra eiendommen er det kort vei til servicetilbud, lekeplass, fotballbane, lysløype, skiløyper, idrettshall, svømmehall og treningssenter.

I nærområdet er det store skogsområder og vakker natur som byr på rike muligheter for friluftsopplevelser. Urskog fort (Dingsrud fort), et historisk sperrefort fra 1903, er et ideelt turmål for både voksne og barn. Fortet er i dag brukt som en arena for kultur og læring, med mulighet for guidet omvisning.

På Aurskog finner du golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder. I tillegg har Aursmoen samfunnshus og fritidsklubb. Aurskog/Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag og tilbyr fotball, håndball, ski, svømming, sykkel og fjellsport.

Bjørkelangen sportsforening tilbyr både svømming, fotball, håndball, innebandy, allidrett, ski og sykkel. På Eksismoa motorpark, ca. 15 minutters kjøring fra boligen, er det et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland. Røytjern på Bjørkelangen har både badestrand, badebrygge og fiskebrygge.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi, Extra og Rema 1000. Aurskog Senter har butikker,

kafé, bank, apotek, frisør o.l. I andre etasje er det eget helsesenter med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut.

Ønsker du ytterligere servicetilbud, har Amfi Bjørkelangen Torg et fint og variert utvalg. I ytterkant av Bjørkelangen sentrum ligger Bliksrud Næringsområde med kjeder som Skeidar, Plantasjen, Mekonomen, Maxbo og Europris.

Offentlig kommunikasjon og avstander med bil
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Haneborg skole som ligger i umiddelbar nærhet. Med bil tar det ca. 5 min til Aurskog, 8 min til Bjørkelangen, 25 min til Fetsund, 30 min til Lillestrøm og 50 min til Oslo lufthavn.

Skoler og barnehager

Fra nærområdet er det skolebussordning til barne- og ungdomsskole. Nærmeste videregående skoler er Kjelle og Bjørkelangen. Det er flere barnehager både på Aurskog og Bjørkelangen.

Adkomst

Se kart i annonsen. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, småhus og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.

Det er snøfangere på taket på inngangssiden på garasjen og på inngangspartiet til boligen.

Veggkonstruksjon: Veggene har

bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Saltakskonstruksjon av tre (W-takstoler) med kaldloft/kryploft. 1 arkutbygg.

Undertak av sutaksplater.

Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

Dører: Entredør er 2-fløyet i malt utførelse med

glassfelt.
Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass.
Balkongdør i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass.

Dørene er fra byggeåret.

Balkong: Takoverbygd balkong i trekonstruksjon fundamentert med trestolper.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Terrasse: Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark.
Spaltegulv av tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv i 1. etasje: Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

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

Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje: Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i trapperom og i 1 bod.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe.

Tilkoblet vedovn i 1. etasje og vedovn i 2. etasje.

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

Rom Under Terreng: Bod i kjeller har betonggulv med laminat og veggene har malte plater.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2005.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av betongstein.

Terrengforhold: Tomten er hovedsaklig flat.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

BOD

Frittstående bod.
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med stående bordkledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon.
2 vinduer i trerammer med enkle glass.

TG2
Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er kun snøfangere på taket på inngangssiden på garasjen og på inngangspartiet til boligen. Det er ikke snøfangere på taket forøvrig.
Konsekvens/tiltak: Snøfangere bør monteres der hvor dette mangler for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskaade eller skade på eiendom.
Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.

Vinduer
Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er ikke synlig beslag på vannbrett i overkant av vinduene. Tettingen i overkant av vinduet er her ukjent.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det bør monteres beslag på vannbrett i overkant av vinduene for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.
Ukjent tetting i overkant av vinduene medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på vinduer og tilstøtende bygningsdeler.

Dører

Entredøren subber i terskel og det er slitasje i bunn av dørbladet.
Terrassedøren subber i terskelen.
Konsekvens/tiltak: Dørene bør justeres for å hindre videre slitasje på terskel og karm, samt for å sikre korrekt funksjon og unngå skade på dørkonstruksjonen.

Balkong
Det er råteskader i rekkverksbord.
Konsekvens/tiltak: Råteskadede rekkverksbord må skiftes ut.

Takoverbygd inngangsparti
Det er råteskade i toppbordet på rekkverket.
Konsekvens/tiltak: Toppbordet må skiftes ut.

Garasje
Gulvflisene har bom (hulrom) og sprekker.
Gulvet har dårlig fall mot porten/deler av gulvet har motfall og eventuelt smeltevann fra bil vil dermed bli stående på gulvet.
Konsekvens/tiltak: Gulvflisene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre oppsprekking og redusert levetid.

Det bør etableres fall på gulvet mot garasjeporten for å sikre tilfredsstillende avrenning mot porten, slik at vann ikke blir stående på gulvet.

Overflater
Det er 1 sprukket gulvflis i entre.
Det er stedvis bom (hulrom) og riss i flisfuger på gulvfliser generelt.
Gulvfliser ved vedovnene har sprekker og riss.
Laminatgulv har stedvis gliper i skjøter og svelling/slitasje i skjøter.
Det er stedvis løse tapetskjøter.

Det er stedvis slitasjemerker på gulv og overflater. Konsekvens/tiltak: Overflater med avvik bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.

Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

Etasjeskille/gulv i 1. etasje

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

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

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

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk. Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Etasjeskille/gulv i 2. etasje

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

Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller

1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk. Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det ble målt 22% vektprosent fuktighet i toppen på bunnsvillen med stikkelektroder.

Grunnmuren er ikke utvendig isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør vurderes tiltak for å bedre fuktsikringen av grunnmur og gulv, for eksempel ved utvendig drenering/fuktsikring eller utvendig isolering, for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

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

Innredning av rom under terreng innebærer økt

risiko for skjulte fuktskader, og det anbefales å være særlig oppmerksom på dette ved videre bruk eller eventuell ombygging.

Kjelleretasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Flis- og fugearbeidet fremstår som ufagmessig og med dårlig «finish». Det er sprang i fliser (ujevne overganger), dårlig inndeling av flisene og fuger. Konsekvens/tiltak: Det bør utføres utbedring av flis- og fugearbeidet for å oppnå et fagmessig resultat og bedre estetisk uttrykk.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

Kjelleretasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er dårlig fall på gulvet lokalt rundt sluket.

Deler av gulvet er flatt og har dårlig fall mot sluk. Eventuelt lekkasjevann vil dermed bli stående på gulvet.

Det er synlig oppkant på membranen ved dørterskelen som vurderes som tilfredsstillende for lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kjelleretasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er

vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kjelleretasje - Vaskerom - Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på overflater.

Kjelleretasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i betonggulvet.

Kan være kapilærsug av fukt fra grunn, kondens eller andre forhold.

Konsekvens/tiltak: Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig for å avdekke eventuelle endringer i fuktforholdene.

Forhøyede fuktverdier kan medføre risiko for skader på konstruksjonen, utvikling av sopp eller mugg, samt redusert inneklimate.

2. etasje - Bad/wc - Overflater vegger og himling

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

Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett/dusjvegger.
Uegnede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å unngå risiko for fuktskader og påfølgende skade på konstruksjonen.

2. etasje - Bad/wc - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Deler av gulvet er flatt.
Det er kun marginalt fall til sluk lokalt rundt slukene. Det anbefales å opprettholde bruk av dusjkabinett på grunn av dette. Ved dusjing rett på gulvet er det fare for at vann stedvis blir stående på gulvet.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. etasje - Bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. 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.

Vannledninger
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenken.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Tettemuffer bør monteres i enden av varerørene i kjøkkenbenken for å hindre at eventuelt lekkasjevann kan trenge ut i omkringliggende konstruksjon.
Manglende tettemuffer øker risikoen for fuktskader og bygningsmessige skader ved lekkasje.

Ventilasjon
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventilasjonsanlegget.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men det bør påregnes at ventilasjonsanlegget kan ha behov for utskifting eller større vedlikehold i nær fremtid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke følge opp kan være redusert funksjon, dårligere inneklima og økt risiko for driftsstans.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

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

TG3
Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.
Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyde på balkongen er ca. 90cm. og tilfredsstillende byggeårets krav (dagens krav er 100cm).
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Det bør gjennomføres radonmålinger.
Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helseisiko for brukere av bygget.

Rekkverket bør vurderes forhøyet til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Verditakst
Kr 5 400 000

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt 2023
Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja. 1 mus på loftet. musetting er reparert.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Reparert musetting.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: T&B Hansen
Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp ny stikk i garasje

Innhold
Johan Waalers vei 24 ligger idyllisk til, vakkert omkranset av jorder og åpent landskap som gir en rolig og tilbaketrukket beliggenhet. Dette er et etablert og barnevennlig nabolag med trygge omgivelser. Her bor man fredelig og skjermet, samtidig som det er kort vei til det man trenger i hverdagen.

Eneboligen er herskkelig med klassiske detaljer, romslige oppholdsrom og innholdsrike planløsninger over tre etasjer som fungerer godt i hverdagen. Store vindusflater gir rikelig med dagslys, mens balansert ventilasjon og

gjennomgående god standard bidrar til en komfort.

Tomten er pent opparbeidet med en frodig hage innrammet av hekk, busker og variert beplantning som skaper et grønt og privat uterom. Flere solrike uteplasser gir gode soner for både rolige dager og hyggelige sammenkomster. Den vestvendte beliggenheten på terrasse og hage sørger for svært gode solforhold. Det takoverbygde inngangspartiet med sitteplasser mot øst passer godt for morgenkaffen.

Ved ankomst møtes du av en stor, gruset gårdsplass med plass til flere biler.

Utebod og integrert dobbelgarasje
Eiendommen har en praktisk utebod med leddport og plass til redskaper og sport-/fritidsutstyr. Den integrerte dobbelgarasjen har god plass til biler. Her er det flislagt gulv, varmepumpe og praktisk rekke med skap og benkeplate. Fra garasjen er det direkte adkomst til boligen, og sørger for ekstra enkel hverdag, særlig på våte og kalde dager.

Velkommen inn!
Et takoverbygget inngangsparti med tofløyet inngangsdør gir et godt førsteinntrykk og understreker boligens herskkelige uttrykk. Entreen/hallen er flislagt med gulvvarme og leder videre inn til resten av boligen. I entreen er det praktisk tilgang til gjestetoalett. Via mellomgang med skyvedørgarderobe er det direkte forbindelse til garasjen.

Stuen er romslig og byr på flere soner for sofagruppe, spiseplass og TV-løsning. Store vindusflater slipper inn godt med lys og skaper en luftig følelse. Vedovn og varmepumpe sørger for

effektiv oppvarming.

Fra stuen er det utgang til en stor terrasse med god plass til sittegrupper, grill og beplantning. Herfra er det videre adkomst til hagen, som er innrammet med busker og hekk. Uteområdet er skjermet for innsyn og vender i sin helhet mot vest. Her ligger alt til rette for lange sommerdager-/kvelder utendørs.

Kjøkkenet er separat fra stuen og har plass til spisebord. Innredningen har et klassisk uttrykk med hvite fronter på over- og underskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall, ventilator med avtrekk, integrert platetopp og stekeovn samt oppvaskmaskin gir gode arbeidsflater og funksjonelle løsninger.

Andre etasje er godt utnyttet med hyggelig stue plassert sentralt som et naturlig samlingspunkt. Herfra er det adkomst til etasjens øvrige rom, bestående av tre soverom, bad og bod/teknisk rom, samlet i en gjennomtenkt planløsning. Fra stuen er det utgang til en solrik, takoverbygget balkong med nydelig utsikt over hagen og nærområdet. Soverommene er luftige med god plass til seng, nattbord, kontorpult og kommode. To av soverommene er utstyrt med garderobeløsninger. Alle soverommene har to vinduer med fin utsikt. Badet er av god størrelse, flislagt med gulvvarme og har downlights i himling. Badet består av badekar, dusjkabinett, toalett, servantskap, speil og belysning. Vindu sørger for godt med naturlig lys og luft.

Kjelleren har god takhøyde og består av trapperom, peisestue, stort vaskerom og boder som gir rikelig med lagringsplass.

Her får du en innholdsrik bolig med herskkelig preg, gode oppholdsrom og en flott hage med solrike uteplasser og god skjerming. Velkommen til visning!

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Se punkt "Byggemåte" i salgsoppgave for informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Innbo og løsøre

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

Hundegård medfølger ikke.

Våpenskap medfølger ikke.

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger. Fryser i kjeller medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Dagens eier har fibernett fra Vev.

Parkering

Dobbelgarasje med varmepumpe og plass til flere biler i innkjørsel.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere

samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vedfyring med 2 vedovner ihhv. kjelleretasje og 1. etasje. Luft til luft varmepumpe i 1. etasje. Elektrisk gulvvarme i entre/gang, toalettrom og baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 390 000

Omkostninger kjøper

5 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

134 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

136 140 (Omkostninger totalt)

153 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

155 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 526 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 543 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 545 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 21 589 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Oppgitt beløp er prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år.

For sammenligning ble det i 2025 fakturert kr 23 201,20 i kommunale gebyrer, herav:

Avløp kr 11 866,33

Feiing kr 324,96

Renovasjon kr 5 028,72

Vann kr 5 981,19

Eiendomsskatt

Kr 9 105 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 369 657 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 478 627 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 171, bruksnummer 58 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

25.06.1996 - Dokumentnr: 4048 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:171 Bnr:56

20.03.2000 - Dokumentnr: 2079 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1183833 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:171 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 154390 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:171 Bnr:58

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg enebolig datert 22.06.2009.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.06.2009.

Vei, vann og avløp

Det er offentlig tilknytning til adkomstvei.

Det er offentlig tilknytning til vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Deler av romten er regulert til frisiktsone.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Nabolagsprofil, energiattest, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema, reguleringskart.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og oppgjørshonorar kr 23 000,- og visninger kr 3 000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10 445,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, utlegg fotograf og utlegg kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 250,- per time for utført

arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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





Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,
organisasjonsnummer 981129792
Aurskog senter, 1930 Aurskog

Salgsoppgavedato

18.05.2026

Tilstandsrapport

-  Enebolig med garasje
-  Johan Waalers vei 24, 1930 AURSKOG
-  AURSKOG-HØLAND kommune
-  # gnr. 171, bnr. 58

Markedsverdi

5 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 254 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 14.05.2026

Oppdragsnr.: 10816-26071

Eiendomsverdi ref nr: VX1149

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

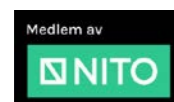
BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



Rapportansvarlig

Petter Larsen Havnen

Uavhengig Takstingeniør

larsen@takstpartner.no

922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig med garasje, bod og hundehus med hundegård.

Enebolig med garasje ble oppført i 2005. Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Øvrige bygninger har ukjent byggeår, men vurderes til å være oppført etter 2005. Øvrige bygningers utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig med garasje - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre (W-takstoler) med kaldloft/kryp loft. 1 arkutbygg. Undertak av sutaksplater. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Det er snøfangere på taket på inngangssiden på garasjen og på inngangspartiet til boligen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

Entredør er 2-fløyet i malt utførelse med glassfelt. Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass. Balkongdør i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass. Dørene er fra byggeåret.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark. Spaltegulv av tre.

Takoverbygd balkong i trekonstruksjon fundamentert med trestolper. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon. Pulttak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein og med snøfangere.

Garasje: Garasje integrert i boligbygningen med internadkomst til boligen. Betonggulv med fliser. Vegger med bordkledning og med panelplater. Himling med trepanel. 2 leddporter i metallkonstruksjon med motoriserte åpner. Vinduer med 2-lags glass. Luft til luft varmpumpe.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett og laminat. Vegger: Tapet, malte flater/plater, panelplater, fliser og

bekledningsstein. Himling: Himlingsplater og trepanel.

Etasjeskiller/gulv i 1. og 2. etasje er av trebjelkelag. Gulv i kjelleretasje er av betongdekk mot grunn.

Boligen har elementpipe. Tilkoblet vedovn i 1. etasje og vedovn i 2. etasje.

Trapper: Innvendig har boligen 90 graders malte tretrapper.

Innerdører: 4-speils malte heltredører og slette hvite dører. 1 dør med glassfelt i kjelleretasje. 1 dør i 1. etasje er 2-fløyet og har glassfelt.

Oppvarming: Vedfyring med 2 vedovner ihhv. kjelleretasje og 1. etasje. Luft til luft varmpumpe i 1. etasje. Elektrisk gulvvarme i entre/gang, toalettrom og badrom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom: Vaskerommet har standard fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Bad/wc:

Baderommet har standard fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights. Bad/wc består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Baderom. Servantskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Innredningen er fra byggeåret og har normalt slitasje alder tatt i betraktning.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom består av: Gulvmontert toalett og servant. Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon: Avtrekk via balasert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besiktiget i rørfordeler på vaskerommet. Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Boligen har balasert ventilasjon. Anlegget er fra byggeåret. Det er naturlig ventilasjon med veggventiler i boder i kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje.
Varmepumpen har produksjonsår 2018.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2004 og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Det foreligger Samsvarserklæring på arbeid utført i 2018 og 2023.
Det foreligger ikke Samsvarserklæring på nyinstallasjonen.

Det er begrenset med elektriske punkter i kjelleretasjen, men det er klargjort med trekkerør og tombokser i veggene.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2005.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Tomten er hovedsaklig flat.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	267 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	254 m ²
Totalpris	5 400 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 150 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig med garasje

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

Bod

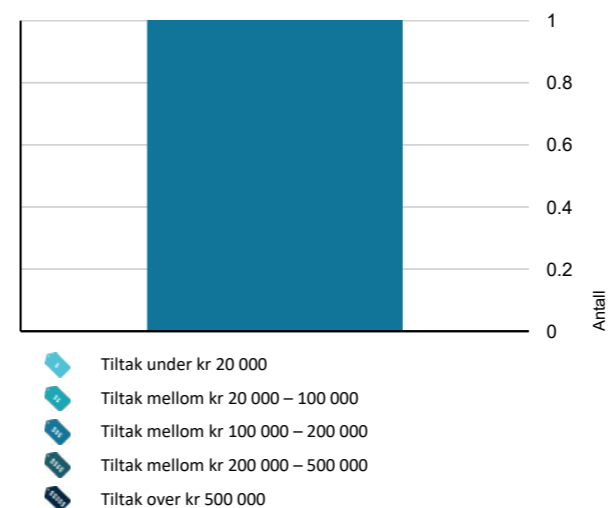
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrenforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkong [Gå til side](#)

Utvendig > Takoverbygd inngangsparti [Gå til side](#)

Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE



Byggeår
2005

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

Standard

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold

Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Det er snøfangere på taket på inngangssiden på garasjen og på inngangspartiet til boligen.

Vurdering av avvik:

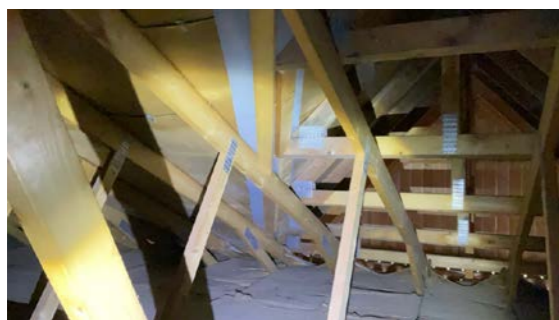
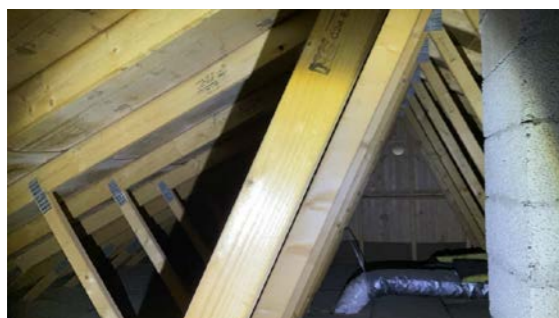
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er kun snøfangere på taket på inngangssiden på garasjen og på inngangspartiet til boligen. Det er ikke snøfangere på taket forøvrig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke synlig beslag på vannbrett i overkant av vinduene. Tettingen i overkant av vinduet er her ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag på vannbrett i overkant av vinduene for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Ukjent tetting i overkant av vinduene medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på vinduer og tilstøtende bygningsdeler.



Synlig beslag under vinduene.



Det er ikke synlig beslag på vannbrett over vinduene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør er 2-fløyet i malt utførelse med glassfelt.
Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass.
Balkongdør i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass.

Dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredøren subber i terskel og det er slitasje i bunn av dørbladet.
Terrassedøren subber i terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør justeres for å hindre videre slitasje på terskel og karm, samt for å sikre korrekt funksjon og unngå skade på dørkonstruksjonen.

TG 1 Terrasse

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark.
Spaltegulv av tre.



TG 2 Balkong

Beskrivelse

Takoverbygd balkong i trekonstruksjon fundamentert med trestolper.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er råteskader i rekkverksbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadede rekkverksbord må skiftes ut.



Råteskade i rekkverksbord.

TG 2 Takoverbygd inngangsparti

Beskrivelse

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Pulttak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein og med snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskade i toppbordet på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Toppbordet må skiftes ut.



TG 2 Garasje

Beskrivelse

Garasje integrert i boligbygningen med internadkomst til boligen.

Betonggulv med fliser.
Vegger med bordkledning og med panelplater.
Himling med trepanel.

2 leddporter i metallkonstruksjon med motoriserte åpner.
Vinduer med 2-lags glass.

Luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvflisene har bom (hulrom) og sprekker.
Gulvet har dårlig fall mot porten/deler av gulvet har motfall og eventuelt smeltevann fra bil vil dermed bli stående på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvflisene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre oppsprekking og redusert levetid.

Det bør etableres fall på gulvet mot garasjeporten for å sikre tilfredsstillende avrenning mot porten, slik at vann ikke blir stående på gulvet.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Fliser, parkett og laminat.
Vegger: Tapet, malte flater/plater, panelplater, fliser og bekleddingsstein.
Himling: Himlingsplater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er 1 sprukket gulvflis i entre.
Det er stedvis bom (hulrom) og riss i flisfuger på gulvfliser generelt.
Gulvfliser ved vedovnene har sprekker og riss.
Laminatgulv har stedvis gliper i skjøter og svelling/slitasje i skjøter.
Det er stedvis løse tapetskjøter.

Det er stedvis slitasjemerker på gulv og overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med avvik bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.
Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

TO 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

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

Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

TO 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og 1 soverom.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

TO 1 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Beskrivelse

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i trapperom og i 1 bod.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.
Tilkoblet vedovn i 1. etasje og vedovn i 2. etasje.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

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

Tilstandsrapport



TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bod i kjeller har betonggulv med laminat og veggene har malte plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller svertning av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det ble målt 22% vektprosent fuktighet i toppen på bunnsvillen med stikkelektroder.

Grunnmuren er ikke utvendig isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

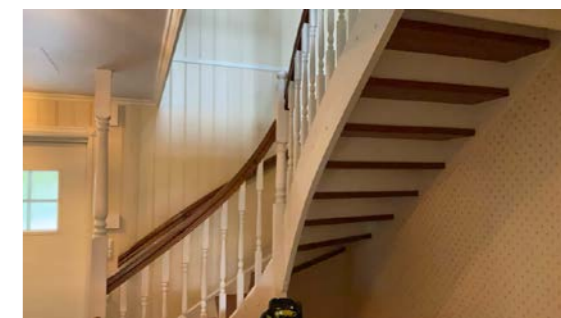
Innredning av rom under terreng innebærer økt risiko for skjulte fuktskader, og det anbefales å være særlig oppmerksom på dette ved videre bruk eller eventuell ombygging.



TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig har boligen 90 graders malte tretrapper.



TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

4-speils malte heltredører og slette hvite dører.
1 dør med glassfelt i kjelleretasje.
1 dør i 1. etasje er 2-fløyet og har glassfelt.

VÅTROM

KJELLERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har standard fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Flis- og fugearbeidet fremstår som ufagmessig og med dårlig «finish». Det er sprang i fliser (ujevne overganger), dårlig inndeling av flisene og fuger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av flis- og fugearbeidet for å oppnå et fagmessig resultat og bedre estetisk uttrykk. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

KJELLERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 15mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Deler av gulvet er flatt/har dårlig fall mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er dårlig fall på gulvet lokalt rundt sluket.

Deler av gulvet er flatt og har dårlig fall mot sluk.

Eventuelt lekkasjevann vil dermed bli stående på gulvet.

Det er synlig oppkant på membranen ved dørterskelen som vurderes som tilfredsstillende for lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra byggeåret. Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



KJELLERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet består av: Vaskeku av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

KJELLERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

KJELLERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vaskerommet har vegger av murte lettklinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i betonggulvet. Kan være kapilærsug av fukt fra grunn, kondens eller andre forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig for å avdekke eventuelle endringer i fuktforholdene.

Forhøyede fuktverdier kan medføre risiko for skader på konstruksjonen, utvikling av sopp eller mugg, samt redusert innneklima.

2. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Baderommet har standard fra byggeåret.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

Vurdering av avvik:

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

Vinduet er plassert i våtsonen til dusjen.

Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett/dusjvegger.

Uegnete materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å unngå risiko for fuktskader og påfølgende skade på konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 10mm. fra gulv ved dør til topp slukrist på begge sluk.

Deler av gulvet er flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Deler av gulvet er flatt.

Det er kun marginalt fall til sluk lokalt rundt slukene.

Det anbefales å opprettholde bruk av dusjkabinett på grunn av dette. Ved dusjing rett på gulvet er det fare for at vann stedvis blir stående på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse, fra byggeåret. Det er synlig membran under klemringen i sluket.

Det er synlig oppkant på membranen under dørterskelen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- 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.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Badekar. Servantskap.

2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

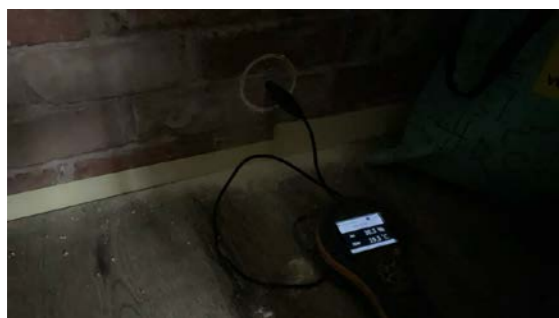
Det er avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via spalte i toppen på døren.

2. ETASJE > BAD/WC

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Innredningen er fra byggeåret og har normalt slitasje alder tatt i betraktning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom består av: Gulvmontert toalett og servant. Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon: Avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besiktiget i rørfordeler på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

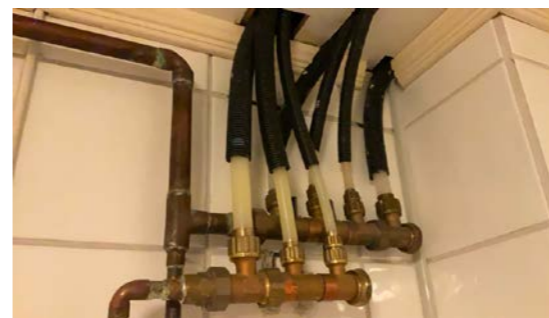
Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tettemuffer bør monteres i enden av varerørene i kjøkkenbenken for å hindre at eventuelt lekkasjevann kan trenge ut i omkringliggende konstruksjon.

Manglende tettemuffer øker risikoen for fuktskader og bygningsmessige skader ved lekkasje.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget er fra byggeåret. Det er naturlig ventilasjon med veggventiler i boder i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men det bør påregnes at ventilasjonsanlegget kan ha behov for utskifting eller større vedlikehold i nær fremtid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke følge opp kan være redusert funksjon, dårligere innelima og økt risiko for driftstans.



TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2018.



TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2004 og er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det foreligger Samsvarserklæring på arbeid utført i 2018 og 2023. Det foreligger ikke Samsvarserklæring på nyinstallasjonen.

Det er begrenset med elektriske punkter i kjelleretasjen, men det er klargjort med trekkerør og tombokser i veggene.

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

Spørsmål til eier

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

2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger Samsvarserklæring på arbeid utført i 2018 og 2023. Det foreligger ikke Samsvarserklæring på nyinstallasjonen.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2005.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er hovedsaklig flat.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terreng bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde på balkongen er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm).

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helseisiko for brukere av bygget.

Rekkverket bør vurderes forhøyet til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

254 m²/254 m²

Enebolig med garasje: 2 Trapperom, Vaskerom, 4 Bod, 2 Gang, Entré, Toalettrom, Kjøkken, 2 Stuer, Garasje, Bad, 3 Soverom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 400 000

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 6 150 000

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

5 400 000

Konklusjon markedsverdi

5 400 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Johan Waalers vei 11 ,1930 AURSKOG 138 m ² 2001 3 sov	03-07-2024	5 200 000	5 065 000		5 065 000	36 703
2 Stadionveien 4 B ,1930 AURSKOG 0 m ² 2007 2 sov		4 490 000				36 504
3 Liaveien 9 ,1930 AURSKOG 106 m ² 1911 3 sov	07-07-2025	3 990 000	3 750 000		3 750 000	34 404
4 Holmengutua 2 ,1930 AURSKOG 191 m ² 2000 4 sov	01-07-2025	5 300 000	5 150 000		5 150 000	25 750
5 Autenåsen 8 ,1930 AURSKOG 117 m ² 1968 3 sov	08-04-2019	2 500 000	2 450 000		2 450 000	20 940
6 Hedumveien 464 ,1930 AURSKOG 122 m ² 1962 4 sov	09-06-2025	5 090 000	4 750 000		4 750 000	20 213
7 Haneborgveien 515 ,1930 AURSKOG 182 m ² 1954 3 sov	01-03-2026	3 000 000	3 000 000		3 000 000	16 484
8 Autenstubben 6 ,1930 AURSKOG 225 m ² 1959 5 sov	24-04-2025	4 690 000	4 300 000		4 300 000	11 406

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	23 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	9 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	94 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje	Kr.	5 150 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	110 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 260 000

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. 900 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 6 150 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

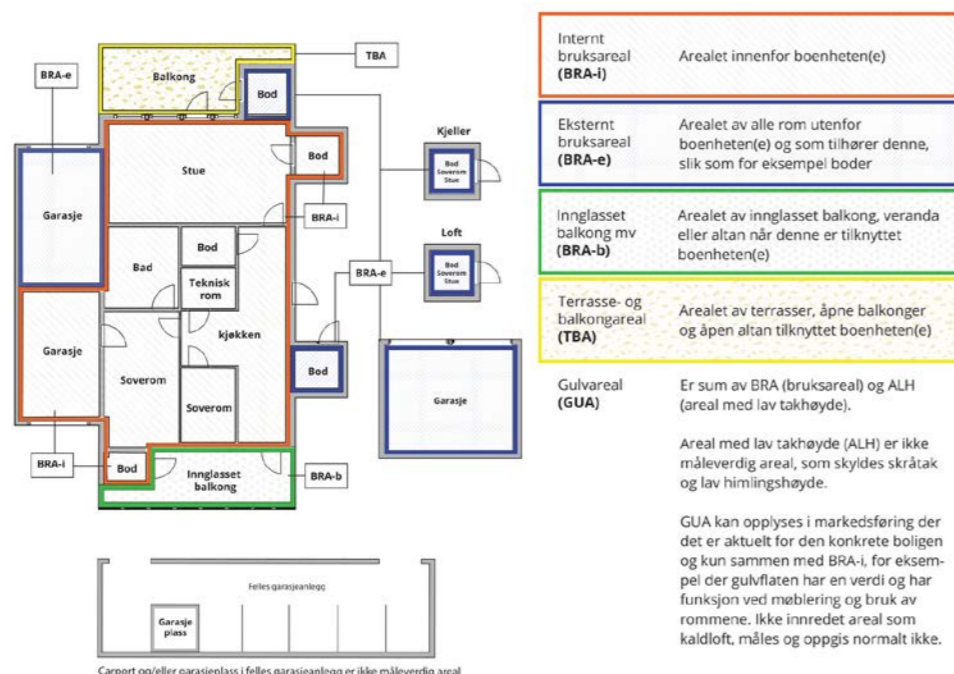
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig med garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjelleretasje	69			69	
1. etasje	111			111	68
2. etasje	74			74	5
SUM	254				73
SUM BRA	254				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Trapperom, vaskerom, bod, gangrom, bod 2, bod 3		
1. etasje	Entré/gang/trapperom, toalettrom, kjøkken, stue, gang, garasje		
2. etasje	Trapperom, stue, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod		

Kommentar

Terrasseareal (TBA) er inngangsparti med ca. 10m² og terrasse med ca. 58m².

Åpningen i trapperommet i 2. etasje er hensyntatt/fratrukket i bruksarealet i 2. etasje med 1m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Arealer

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Hedda Trandem	Kunde
	Jonas Fjellhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	171	58		0	716.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Johan Waalers vei 24

Hjemmelshaver

Hedda Geoline Trandem og Jonas Fjellhaug.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ved Lierfoss. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark. Det er offentlig kommunikasjon med buss fra Kompveien.

Eiendommen ligger ca. 6km. utenfor Aursmoen. Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn. Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 716,6m². Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lagringsplass.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygningen har normalt god standard, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Det mangler rennebeslag, takrenner og nedløp. Det mangler murpuss eller annen type forblending av ringmur.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Beskrivelse

Frittstående bod.
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark. Vegger er oppført med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med stående bordkledning. Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon.
2 vinduer i trerammer med enkle glass.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eier	12.05.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	05.05.2026	Matrikelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	13.05.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

Andre bilder



Hundehus med hundegård på eiendommen.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jonas Fjellhaug
Hedda Trandem

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Johan Waalers Vei 24
1930 Aurskog

3226-171/58/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1105260048 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

1 mus på loftet. musetetting er reparert



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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Reparert musetetting

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: T&B Hansen

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp ny stikk i garasje

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Tidligere takst

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



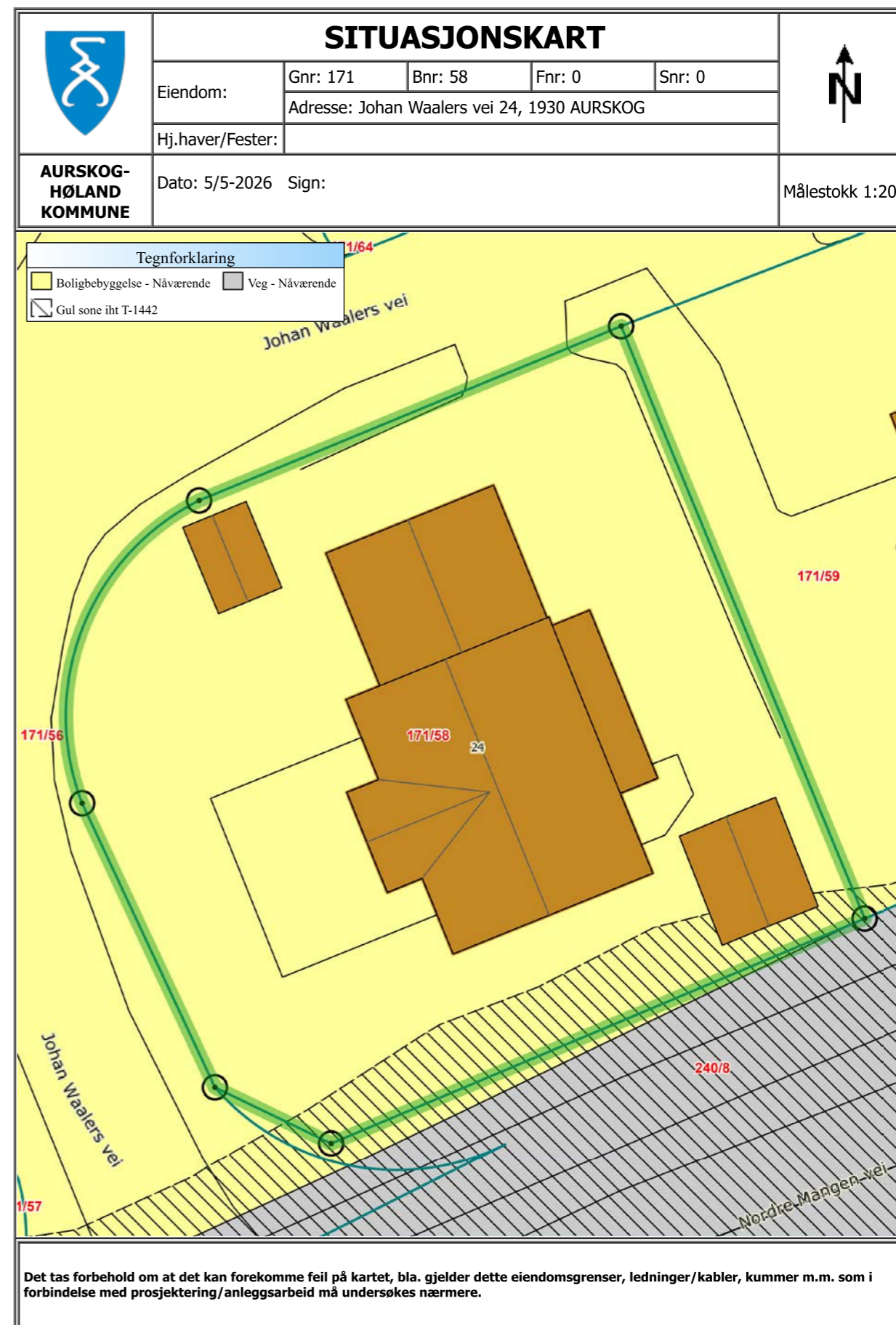
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Nabolagsprofil

Johan Waalers vei 24

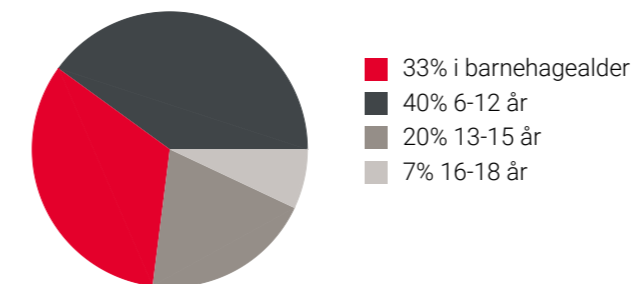
Offentlig transport

🚶 Lierfoss	15 min	🚶
Linje 470, 470E	1.4 km	
🚶 Blaker stasjon	19 min	🚶
Linje R14	18.5 km	
✈ Oslo Gardermoen	50 min	✈

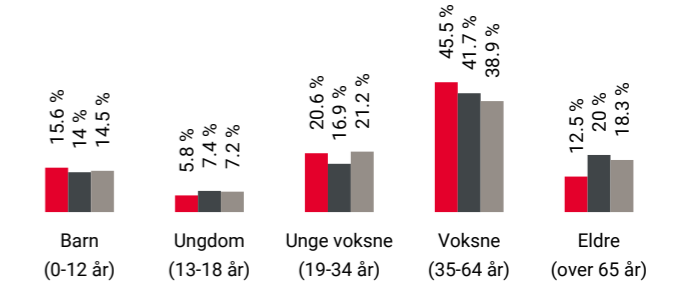
Skoler

Haneborg skole (1-7 kl.)	3 min	🚶
73 elever, 7 klasser	0.2 km	
Aursmoen skole (1-10 kl.)	8 min	🚶
688 elever, 39 klasser	6.4 km	
Bjørkelangen videregående skole	7 min	🚶
674 elever, 32 klasser	5.8 km	
Kjelle videregående skole	7 min	🚶
180 elever, 17 klasser	6.5 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunkrets: Auten	256	111
🟤 Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

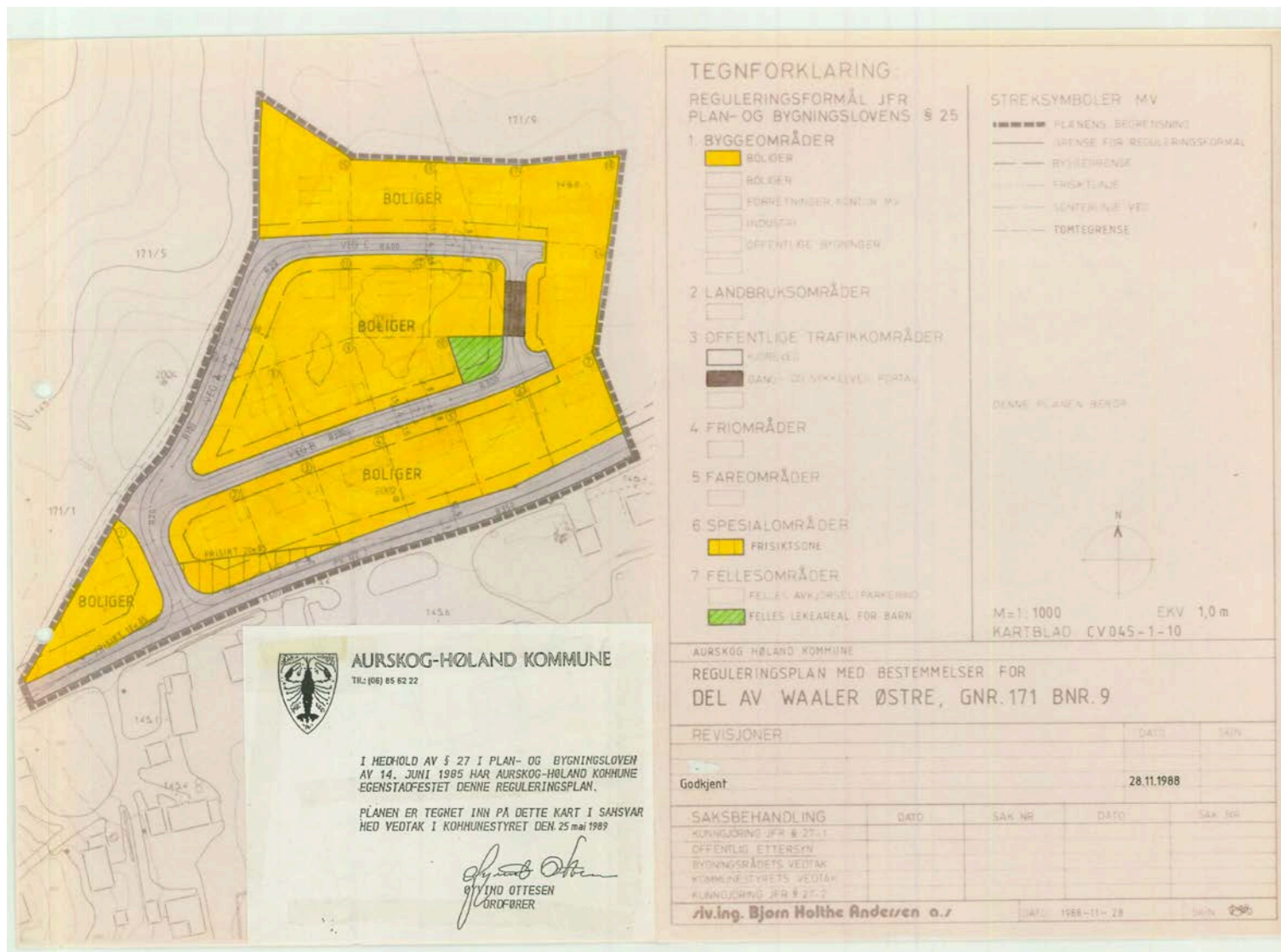
Flatebyjordet barnehage (0-5 år)	4 min	🚶
65 barn	4 km	
Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år)	4 min	🚶
63 barn	4.2 km	
Trampen barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
33 barn	5.1 km	

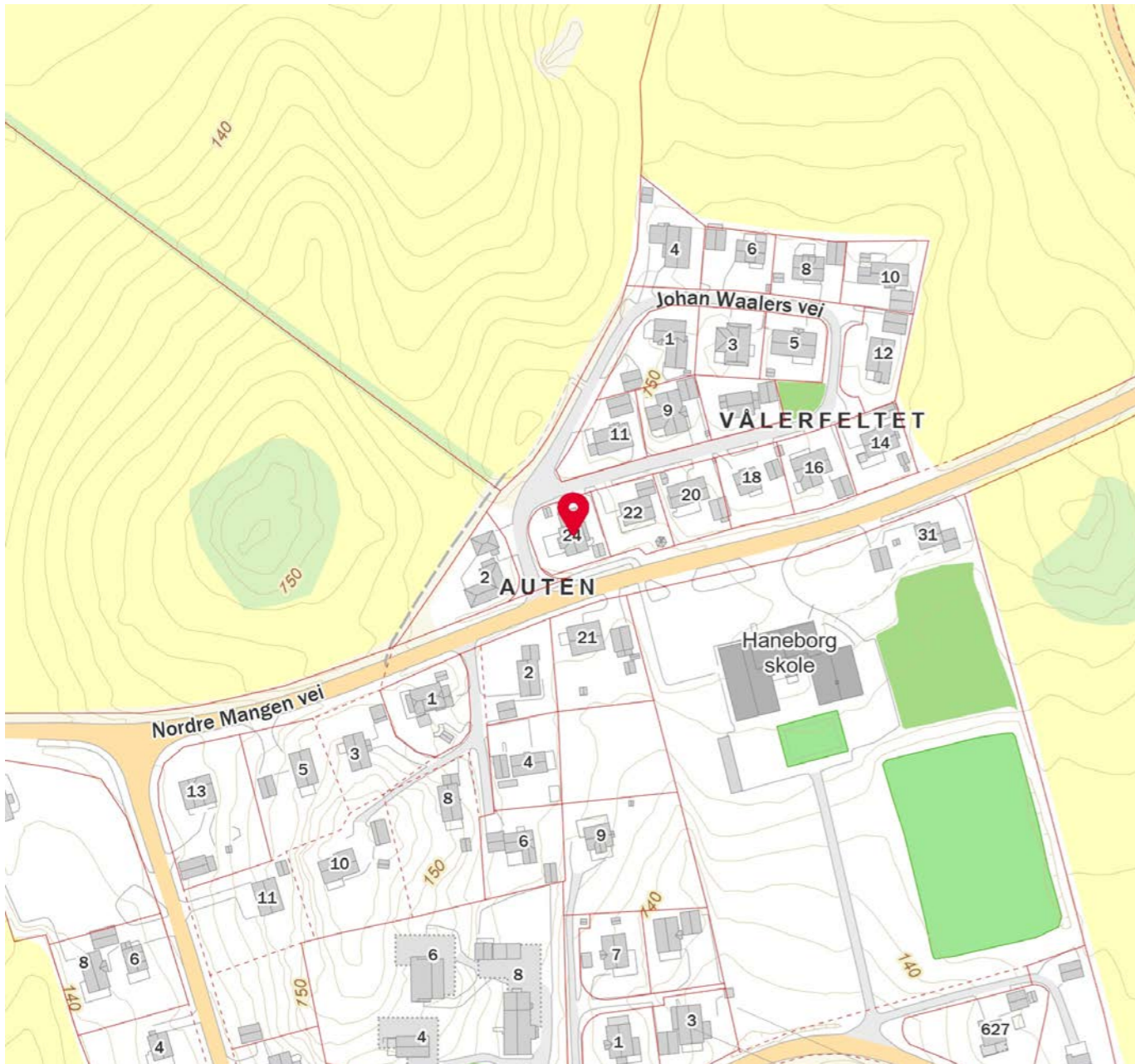
Dagligvare

Kiwi Aurskog	8 min	🚶
Coop Extra Aurskog	8 min	🚶
Post i butikk	6 km	

Sport

🚶 Haneborg skole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.3 km	
🚶 Aura Trening og Helse	4 min	🚶
🚶 MOVA Bjørkelangen	6 min	🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelses
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 %	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 %	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6 %	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 %	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 %	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr./bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:


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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

aktiv.
Tar deg videre