

An aerial photograph of a rural property. In the foreground, there is a large white house with a dark roof and a covered terrace. To the left of the house is a large red barn. A paved road curves through the property, separating the buildings from a vast, golden-brown field. In the background, there are more houses and a dense forest under a blue sky with scattered clouds.

aktiv.

Killingmobakken 47, 1930 AURSKOG

Drømmen om småbruk! Velholdt enebolig m/utleie, 6 bygg på eiendommen, solrik tomt, dyrket mark og idyllisk landliv!



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Velholdt og innholdsrikt småbruk med utleiedel – Landlig idyll, solrik tomt og dyrket mark!

Velkommen til Killingmobakken 47 – en stor, innholdsrik og velholdt eiendom i landlige og naturskjønne omgivelser. Omkranset av bølgende åkre og grønne åser ligger denne store, spennende eiendommen med enebolig, utleieleilighet, stabbur, låve, "grisehus" og en garasje med verksted. En stor hage byr på rikelig med boltreplass, og gode solforhold nytes på sydvendte terrasser.

Eiendommen egner seg godt til dyrehold av for eksempel sau, greit, hest og høner. I tillegg er det ca. 4,3 mål med dyrkbar mark. Her har det tidligere vært dyrket økologiske grønnsaker. I tillegg er det en liten grønnsakshage med krydderurter og bærbusker, slik som rips, solbær og stikkelsbær.

Eneboligen ble stillfullt oppgradert i 2015, og fremstår med tidsmessige farge- og materialvalg og familievennlig planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et stort allrom med ildsted og utmerket møbleringsfrihet, og kjøkkenet fra 2015 er lekkert og velutstyrt. Videre er det et helfliset bad/wc, et wc-rom, trimrom og tre soverom. Utleieleiligheten har egen inngang, bad/wc, wc-rom, soverom, kjøkken, stue og kjellerstue.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 11 790 000,-	Soverom:	4
Omkostn.:	Kr 296 100,-	Antall rom:	7
Total ink omk.:	Kr 12 086 100,-	Gnr./bnr.	Gnr. 201, bnr. 1
Selger:	Camilla Berntsen Henrik Singh	Oppdragsnr.:	1106240281

Linchausen Bhamra

Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1983
BRA-i/BRA Total	377/984 kvm
Tomtstr.:	11 340 m ²

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	92
Egenerklæring	132
Nabolagsprofil	138
Budskjema	146

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 377 m²

BRA - e: 607 m²

BRA totalt: 984 m²

TBA: 32 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 101 m² Hoveddel: gang, 2 boder, garasje, sluse og trimrom.

BRA-i: 62 m² Leilighet: gang m/trapp, kjellerstue, bod, toalettrom og teknisk rom.

1. etasje

BRA-i: 103 m² Hoveddel: entré, stue/kjøkken, bad, toalettrom og gang.

BRA-i: 58 m² Leilighet: entré, trapperom, bad, soverom, kjøkken og stue.

2. etasje

BRA-i: 53 m² Hoveddel: trapperom, 3 soverom og uinnredet loft.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 m² Terrasse- og balkongareal.

11 m² Terrasse- og balkongareal.

Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 81 m² Garasje, 2 boder og brakke.

Grisehus

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 93 m² Lagerrom.

1. etasje

BRA-e: 93 m² Lager og fjøs.

2. etasje

BRA-e: 104 m² Gang, lager og uinnredet loft.

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 180 m² Lagerrom.

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m² Lagerrom.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 m² Lagerrom.

Ikke målbare arealer

Enebolig:

loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.

Uinnredet rom på ca. 30 m² er ikke måleverdig da det ikke har komplett gulv og er ikke inkludert i arealoppsettet.

Terrasse er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,36 m til ca. 2,44 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,36 m under skråtak til ca. 2,29 m.

Målt takhøyder underetasje: Varierende fra ca. 2,26 m til ca. 2,34 m.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Arealmåling av underetasje kan ha avvik, da yttervegger har varierende påføring.

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

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

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

Garasje:

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

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

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik.

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

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

Grisehus:

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

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

Arealmåling av uthus kan ha unøyaktigheter.

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

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

Låve:

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er beregnet ut fra utvendig oppmåling med båndmål på stedet.

Arealmåling av uthus kan ha unøyaktigheter.

Stabbur:

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er beregnet ut fra utvendig oppmåling med båndmål på stedet og eventuell lav takhøyde er ikke hensyntatt.

Arealmåling av uthus kan ha unøyaktigheter.

Uthus:

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er beregnet ut fra utvendig oppmåling med båndmål på stedet og eventuell lav takhøyde er ikke hensyntatt.

Arealmåling av uthus kan ha unøyaktigheter.

Nyere håndverkertjenester:

Enebolig:

Er det i følge eier utført håndverkertjenester siste 5 år?

Ja

Kommentar: det foreligger dokumentasjon fra håndverkere.

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger tegninger, datert 26.9.2023, med enkelte mindre endringer, som bl.a. soverom loftetasje, vaskerom og bod i underetasje er ikke bygget.
- Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 21.5.2024 for endring av planløsning og bruksendring av to rom i loftetasje til soverom.
- Det foreligger tegninger, datert 5.4.1982.
- Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 23.5.1984 for nybygg bolig.

Garasje/uthus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger tegninger, datert mars 2005, med kun mindre endringer, som bl.a. åpne boder er tettet.

Grisehus

- Det foreligger ikke tegninger

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11340 m²

Tomtebeskrivelse

I naturskjønne og landlige omgivelser ligger det nå en spennende, innholdsrik og velholdt eiendom og venter på nye eiere. Tomten er på hele 11 daa, og på et velstelt gårdstun ligger det en stor enebolig, et stabbur, et "grisehus", en låve, en utebod og et bygg med både garasje og uthus. Mulighetene er mange, enten man ønsker å benytte hele tomten selv, ha andelsbruk eller leie ut jord/dyrebeite.

Eiendommen egner seg godt til dyrehold av for eksempel sau, greit, hest og høner. I tillegg er det ca. 4,3 mål med dyrkbar mark. Her har det tidligere vært dyrket økologiske grønnsaker. I tillegg er det en liten grønnsakshage med krydderurter og bærbusker, slik som rips, solbær og stikkelsbær.

Rundt eneboligen er det en solrik, velstelt hage med store plenarealer, velfriserte prydbusker og rikelig med boltreplass. Her er det godt med plass til alt fra store hagefester, familiefestivaler og lokale samlinger.

Eneboligen består av en hoveddel og en utleieleilighet, og begge har en egen, sydvendt terrasse med langstrakt, nydelig utsikt. Terrassen ved hoveddelen er på ca. 21 kvm, og på andre siden av en skillevegg er leilighetens terrasse som måler ca. 11 kvm. Begge har dekke i tre og trapper ned til hagen.

"Grisehuset" på tre plan ble oppført i 1925, og er registrert som et kulturminne i SEFRAK-registeret. Bygningen er sjarmerende og innholdsrik, og har blant annet et stort, åpent lokale med spennende bruksmuligheter i loftsetasjen. Her er vegger, tak og bjelker malt opp i sort, og heltregulvet er originalt. I første etasje er det et tidligere fjøs med murvegger, støpte gulv og originale binger, og i underetasjen er det god lagringsplass.

Ved gårdsplassen er det et frittliggende bygg på ca. 81 kvm med garasje, verksted og lagringsplass. Bygget ble oppført i 2005, og garasjen har elbillader og motorisert leddport. Låven er fra 1945, og måler ca. 180 kvm, mens uthuset fra 1925 måler ca. 23 kvm. Stabburet fra rundt 1830 er på ca. 33 kvm, og fikk nytt yttertak i 2015.

Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk og landlig til, ca. 3,6 km vest for Aursmoen sentrum i Aurskog-Høland kommune. Nærområdet har vakker natur og en rekke merkede turstier og skiløyper. Legg gjerne turen til Mangenskogen, rundt Tævsjøen eller til populære Killingmo gård - sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburskafé.

På Aursmoen er barne- og ungdomsskolen som er ny i august 2025. I tillegg er det idrettshall med to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype. I tillegg har Aursmoen samfunnshus og fritidsklubb. Aurskog/Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag og tilbyr fotball, håndball, ski, svømming, sykkel og fjellsport.

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

Servicetilbud

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

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Killingmo veikryss, som ligger få meter fra ytterdøra. Her går det også går en pendlerbuss som bruker ca 50 min til Oslo (Helsfyr). Om man ønsker å benytte tog er det ca 10 min kjøretid til Blaker togstasjon hvor toget tar deg inn til Oslo S på ca. 32 minutter. Med bil fra eiendommen tar det ca. 13 min til Bjørkelangen, 19 min til Fetsund, 28 min til Lillestrøm, 33 min til Strømmen, 48 min til Oslo lufthavn og ca. 40 min til Oslo.

Fra eiendommen er det ca. 3,6 km til Aursmoen barne- og ungdomsskole. Området har flere barnehager, hvorav Epletunet barnehage er den nærmeste. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, unntatt en gavl der det er liggende kledning, vindskier av tre. Saltak med A-takstoler og arker på hver side, kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang. Taktekking av betongtakstein. Undertak av rupanel og papp, iht. stikkprøver. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l. Takstige til pipe med helbeslag. Terrasse mot sør i trekonstruksjoner fundamentert på tidligere støpt balkong og tresøyler til grunn. Det er skillevegg mellom hoveddel og leilighetsdel, terrasse hoveddel har sittetrinn ned til hage, terrasse leilighet er delvis inntrukket og overbygget. Tretrapp til terrasser og betongtrapp til inngangspartier. Tretrapp i terreng fra underetasje til hageplan. Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass og PVC rømningsvinduer i underetasje til leilighet. Malt profilert hoveddør med sidefelt av glass og kodelås til hoveddel og leilighet. To-fløyet terrassedør til terrasse hoveddel. Terrassedør til terrasse leilighet. Aluminium leddet vippeport til garasje.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å lese rapporten i sin helhet. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og

TG 3.

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

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

Eldre renner og beslag er preget alder og har enkelte avvik.

Skottrenner fra arker har ikke tett overgang til takrenne.

Gradrenner og toppbeslag har avflasket lakk.

Nedløp har løsnet fra skjøt.

Tegn til utette skjøter og ender av takrenner.

Snøfangere.

Gjeldene byggeforskrift ved byggemeldingspunktet er forskrift av 1969, som sier "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfangere e.l."

Det er vurdert at snøras ikke kan medføre skade.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert råteskade i enkelte kledningsbord og vindskier har slitasje og enkelte råteskader.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn som kan tyde på kondens mellom glass på flere eldre vinduer, (punkttert glass) bl.a. i stue leilighet og enkelte i loftetasje. PVC rømningsvinduer i kjeller er ikke pusset inn utvendig og iht. eier er det igjen å etablere lysgraver.

Vindu i kjellerstue er skadet.

Innvendig > Rom Under Terreng - hoveddel

Vurdering av avvik:

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

Laminatgulv har svellet fortrinnsvis i gang.

Eier opplyser at dette kommer av kattekasser som har forårsaket dette.

Det er ikke observert åpne ventiler, flere åpninger er tettet med isopor.

Det er synlig saltutslag på betonggulv, som normalt sett er tegn på fuktgjennomtrenging fra grunn.

Noe av saltutslaget kan også komme av at det har kommet inn vann/snø fra biler i garasje.

Det er udekket isoporplater (polystyren) på deler av himling.

Innvendig > Rom Under Terreng - leilighet

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 sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Fuktmåling i utforet trevegg i kjellerstue viste 20 % fukt, definert som skadelig fukt.

Oppbygging av utforet vegg med plastsjikt innvendig er ikke en anbefalt løsning i dag, da det hindrer konstruksjon å få tørket ut og kan skape fuktskader.

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

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Dette gjelder for trapp til loftetasje og for trapp i leilighet.

Trapp til underetasje hoveddel har tilsvarende oppbygging, men ikke spesifikke krav, da etasjen kun har rom for drift av bygget.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm eller terskel.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for kobberør er ca. 50 år.

Eier opplyser at kran ved brannkum under tunte er frostsadd.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at avløpsrør under kjellergulv har redusert avrenning.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - hoveddel

Vurdering av avvik:

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

forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Anbefalt brukstid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - leilighet

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Anbefalt brukstid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er registrert fukt i underetasje, som tilsier at eventuell drenering/fuktsikring har begrenset effekt.

Kjøkken > 1.Etasje hoveddel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til komfyrvakt i alle nye boliger. Kravet kom i 2010 og gjelder også dersom det legges opp ny kurs til komfyr i eldre boliger.

Krav til lekkasjestopper for rom med vanninstallasjoner og ikke har sluk eller overløp kom i 2010 og gjelder for nyinstallasjoner og nybygg.

Våtrom > 1.Etasje hoveddel > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert "bom" i flere fliser med riss og delvis sprekker eller riss i enkelte fliser.

"Bom" er når flisen er helt løs eller delvis løs, samt riss eller løs fuge. Iht. Norsk Byggkeramikerforening.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
 - Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Gjennomføring avløp under servant har ikke synlig mansjett e.l.
Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år.

Spesialrom > 1.Etasje hoveddel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Våtrom > 1.Etasje leilighet > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er sprekte fliser på oppbygging til terskel.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
 - Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke synlig mansjetter på gjennomføringer i vegg under servant.
Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år.
Smøremembran bak fliser på vegg har forventet brukstid på ca. 30 år.

Våtrom > 1.Etasje leilighet > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Våtrom og toalett med avtrekk må ha tilluft for at luften skal sirkulere og at fuktig luft blir ventilert ut.

Spesialrom > Underetasje leilighet > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

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

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

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

Normal forventet brukstid på betongtakstein og undertak er ca. 50 år.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

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

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for PE-rør er ca. 50 år.

Våtrom > 1.Etasje hoveddel > Bad > Overflater, vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis ved ventil.

Forhold som har fått TG3:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde, iht. dagens krav.

Tresøyler er fundamentert på grunn så langt det kan observeres.

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapper forbundet med byggverk og høydeforskjell over 0,5 m til terreng skal sikres med rekkverk/håndløper på begge sider, iht. dagens krav.

Skjevheter på trappevange.

Grisehus:

Byggeår: 1925

Bygning kalt "Grisehus"/svinestall er over tre plan og tidligere vært i bruk som fjøs og øvrig gårdsdrift.

Utvendig er underetasjen av støpte murvegger med enkle lemmedører, 1.etasje har fasade av teglstein med eldre dører og nyere vinduer, loftetasjen har utvendig stående eldre trekledning og vinduer. Saltak konstruksjon tekket med nye blikkplater og takrenner/nedløp. Underetasje består av et mindre lagerrom og et større lokale.

Etasjen er i mur og stålkonstruksjoner og har nyere støpt dekke med gulvvarme iht. eier, pussede murvegger og støpt himling/etasjeskille. 1.etasje består av et forrom og fjøs med binger. Etasjen er i murkonstruksjoner og har støpt dekk, pussede murvegger og hvelvet støpt himling i fjøset. Loftetasjen har utvendig tre trapp til inngangen og består av lagerrom og et åpent lokale. Etasjen er i trekonstruksjoner med åpne vegger og takkonstruksjoner, malt svart.

Iht. eier har bygningen lagt inn nyere vannledning, fuktsikret og drenert ca. 2015, samt spekket teglstein på utvendig vegger. Rehabiliteret teglsteinspipe med fire uttak og vedovn fra 2024. iht. dokumentasjon. Det er ikke innlagt permanent strøm, det benyttes byggestrøm pr. i dag. Bygningen har en oppgradert standard.

1. etasje og loft har blitt benyttet til reklame- og fotoshoots for kommersielle aktører innen interiør. Bygget er blant annet blitt benyttet til foto for interiørreportasjer i magasinene: Vakre Hjem & Interiør, Bonytt, Elle Decoration UK, Elle Decoration Country UK, KK Living og Tv-serien "Herlige Hjem».

Låve:

Byggeår: ukjent

Låve i trekonstruksjoner, fundamentert på støpte pilarer, utvendige vegger med stående kledning og dobbel skyvedør, samt eldre vinduer, saltak konstruksjon tekket med eternitt plater.

Bygget har to store porter på hver kortside. Innvendig er det et stort rom med store hyller langs veggene og bygget har tidligere vært leid ut til vinterlagring av campingvogner, båter, biler etc.

Stabbur:

Byggeår: 1830 (årstall kan ikke med sikkerhet bekreftes)

Tradisjonelt stabbur i laftet tømmer fundamentert på stabburspilarer av tre, støpt trapp, lafteknuter og deler av yttervegger har stående kledning, saltak konstruksjon tekket med blikkplater. To eldre dører til rom og hems. Taktekking fra 2015, iht. eier.

Uthus:

Byggeår: ukjent

Eldre uthus i trekonstruksjoner, fundamentert på grunn, utvendig vegger med stående trekledning, saltak konstruksjon tekket med sementstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2012.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Bygg og import Norge As i 2015

Beskrivelse: Bad i utleieleilighet er pusset opp i 2015. Toalett på begge bad er byttet av eier selv i henholdsvis 2022 og 2025

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

Ja

Beskrivelse: Kjenner ikke til tilbakeslag i sluk, men det er noe surkling i avløp på kjøkkenet. Trolig fordi det er fortetninger i avløpsrør i kjeller under kjøkkenet.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Bademiljø Aarstad og Sønner as, Concept VVS

Beskrivelse: Pusset opp kjøkken i hoveddel i 2015. Aarstad og Sønner. Ny vannledning inn i grisehus Concept VVS. Inntakskraner til vaskemaskiner i kjeller i hoveddel er byttet av Sveistrup, men fikk aldri faktura på jobben tilsendt. Dusjarmatur i brakke i grisehus er demontert av eier, vann under benk er koblet av eier. Kran ved brannkum under tunte er frostsadd. (stoppekran sitter nede i kummen)

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

Ja

Beskrivelse: Fyringsforbud ble ilagt for hovedpipe en kort periode i 2023 da det var fjernet en ovn i kjeller, og ikke tett innløp skikkelig. Dette er bragt i orden og fyringsforbud er opphevet.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på

eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: I garasjen som står på tunet, og i brakka som står inne i garasjen har det vært mus grunnet hønsehold.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Aurkog elektriske

Beskrivelse: Div arbeid opp gjennom årene. Alt utført av Aurskog Elektriske. Se vedlegg.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: utført vinter 2019. ingen anmerkninger.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: en lader i garasje på tunet

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Veranda er bygget selv. Trapp til grisehus er montert av eier selv. Eier har selv malt hovedhus og garasje

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

Ja

Beskrivelse: Det er en utleiedel over to etasjer i hovedhuset.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Utleiedel er bygget før krav om brannskiller

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

Ja

Beskrivelse: Det er gitt tillatelse til bruksendringer på loft mot øst, og garasje. Kan benyttes som rom til varig opphold. Det samme gjelder kjeller under utleieleilighet

Innhold

Enebolig:

1. Etasje hoveddel: BRA-i 103 kvm: Entré, stue/kjøkken, bad, toalettrom og gang. TBA

21 kvm: Terasse og balkongareal

Lofteetasje hoveddel: BRA-i 53 kvm: Trapperom, uinnredet loft og 3 soverom

Underetasje hoveddel: BRA-i 101 kvm: Gang, garasje, sluse, trimrom og 2 boder

1. Etasje leilighet: BRA-i 58 kvm: Entré, trapperom, bad, soverom, kjøkken og stue. TBA

11 kvm: Terasse og balkongareal

Underetasje leilighet: BRA-i 62 kvm: Gang m/trapp, kjellerstue, bod, toalettrom og teknisk rom

Garasje/uthus:

BRA-e 81 kvm: Garasje, brakke og 2 boder

Grisehus:

1. Etasje: BRA-e 93 kvm: Lager og fjøs

Loftetasje: BRA-e 104 kvm: Gang, uinnredet loft og 2 lager

Underetasje: BRA-e 93 kvm: 2 lagerrom

Låve:

BRA-e 180 kvm: Lagerrom

Stabbur:

BRA-e 33 kvm: Lagerrom

Uthus:

BRA-e 23 kvm: Lagerrom

Standard

Kort fortalt

- Småbruket har tidligere vært en større gård
- Mulighet for å dyrehold
- Anledning til å dyrke på egen jord
- Ca. 4,3 mpk med dyrkbar jord
- Egen urte- og grønnsakshage, samt flere bærbusker
- Innholdsrik og spennende eiendom
- Enebolig med godkjent utleieleilighet
- "Grisehus" med flere bruksmuligheter
- Stabbur, låve og et frittliggende uthus
- Garasje med verksted og lagringsbod

Enebolig:

- Pen entré med skyvedørsgarderobe
- Åpen og stilfull stue-/kjøkkenløsning
- Lekkert, velutstyrt kjøkken fra 2015

- Helfliset bad/wc og et eget wc-rom
- 3 innbydende soverom i loftsetasjen
- Trimrom og to store boder i u. etasje
- Ene boden er sval og perfekt for lagring av mat

Utleieleilighet:

- Egen inngang og tiltalende entré
- Lys, luftig og fin stue med ildsted
- Klassisk og velutstyrt kjøkken
- Romslig kjellerstue med ildsted
- Helfliset bad/wc og eget wc-rom
- Pent soverom med garderober

Entré

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, støpt, bred trapp og veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en pen entré med plassbygd skyvedørsgarderober.

Kjøkken

Kjøkkenet, som var nytt i 2015, har et tidsmessig og smakfullt design med langstrakte benkeflater som innbyr til spennende kokkelering. Innredningen har sorte, finerte fronter og matchende laminatbenkeplate med to nedfelte, sorte oppvaskkummer. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, dobbelt kjøl-/fryseskapp, stekeovn og gasstopp. Gassflaske med flammevakt er plassert i kjøkkenøya, og over øya er det en takmontert ventilator.

Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et stort, stilfullt og lekkert allrom som dekker nesten hele første etasje. Her er både vegger og himling malt opp i 2015, og det er lagt koksgrå, enstavs laminat på gulvet. Ved spisestuen er det hvitmalt vegger og store vinduer som byr på fint lysinnslipp og langstrakt, landlig utsikt. Bak en vakker etasjeovn i støpejern (Ulefos, modell 1766) er én vegg med ubehandlet messingplate i fin kontrast. Stuesonen har utgang til en sydvestvendt terrasse på ca. 21 kvm med gode solforhold.

Bad/wc og wc-rom

I boligens hoveddel er det et bad/wc og et separat wc-rom. Badet har hvite fliser på vegger og gulv, sorte detaljer, gulvvarme og mekanisk avtrekk. Baderomsinnredningen fra 2015 har sorte fronter, og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon, et sideskap og et speilskap med belysning. Videre har badet et toalett og et badekar fra 2015 med veggmontert dusjarmatur. Det er opplegg for vaskemaskin i en stor bod i underetasjen.

Soverom og garderober

Boligens hoveddel har tre pene soverom, og alle ligger samlet i loftsetasjen. Hovedsoverommet er av meget god størrelse, og veggene og skråhimlingen er malt i en dus beigetone som står godt til det hvitmalt heltregulvet. Et stort vindu på endeveggen sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, og rommet har fin plass til dobbeltseng, tilhørende møblement og kommoder. De andre soverommene har sorte overflater mot hvitmalt gulv, og etasjen har oppbevaring og lagringsplass i knekott og et uinnredet loftsrom.

Utleieleilighet

Det er etablert en godkjent utleieleilighet over to etasjer i en egen del av eneboligen. Leiligheten har egen inngang, entré, bad/wc, soverom, kjøkken og stue i første etasje, og kjellerstue, bod og wc-rom i underetasjen. Veggene i oppholdsrommene er malt i duse farger som står godt til laminatgulvene, og både kjellerstuen og stuen har ildsteder.

Kjøkkenet har et klassisk design med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrinedører, takhøye skap og lys laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggen over benken har hvite fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.

Leiligheten har et bad/wc i første etasje og et separat wc-rom i underetasjen. Badet har hvite fliser på veggene og matchende fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har mørke, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et speilskap med belysning. Videre har badet et toalett og et dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin finnes på teknisk rom/innebod i underetasjen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2015:

- Store deler av bygning er renøvert
- Bad leilighet
- Kjøkken hoveddel

2022-2025:

- Toaletter på begge bad

Parkering

Det er parkering i to garasjer og på en stor, gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Solforhold

Eiendommen har svært gode solforhold. Vendt mot syd så her har man sol hele dagen og helt til solnedgang. Med vidstrakt åkerlandskap rundt eiendommen virker himmelen enorm.

Forsikringsselskap

eika

Polisenummer

4610906

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales i tilstandsrapport å gjennomføre radonmålinger.

Diverse

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

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badene. Dette suppleres med vedfyring i stuen i hoveddelen, stuen i leiligheten og i kjellerstuen i leiligheten. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra begge kjøkken. Det er to sikringsskap med skru- og automatsikringer, samt to varmtvannsberedere på ca. 200 liter. Eiendommen har et Klaro mini-renseanlegg fra 2011, der styringsenheten er plassert i garasje/bod.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe. Samt nyere plast med rør-i-rør system. Stoppekran plassert i underetasje til leilighet.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Stakeluker i kjeller, avløpslufting over tak (så langt det kan observeres).
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med lufteventiler i flere vinduer.
- Elektrisk anlegg: El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskap for hoveddel med skru- og automatsikringer er plassert i trimrom underetasje. Sikringsskap for leilighet med skru- og automatsikringer er plassert i bod underetasje.
- Branntekniske forhold: Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet.
- Andre installasjoner: Klaro mini-renseanlegg, der styringsenheten er plassert i garasje/bod. Varmtvannsbereder hoveddel på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i garasje/bod. Varmtvannsbereder leilighet på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i teknisk rom.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 790 000

Kommunale avgifter

Kr 18 964

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

I årsprognosen er avgiftene fordelt slik:

Ordinær renov.gebyr: kr 10057,50

Feier/tilsynsgebyr: kr 586,00

Abb.gebyr vann bolig: kr 1337,50

Forbruksgebyr vann 151 -220 m2: kr 4231,25

Kontrollgebyr spredt avløp: kr 253,00

Tømming av minirensanlegg: kr 2498,75

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 381 752

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 201, bruksnummer 1 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/201/1:

21.06.1938 - Dokumentnr: 561 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:201 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1951 - Dokumentnr: 2342 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1952 - Dokumentnr: 1836 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK/KANAL/ELV

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1952 - Dokumentnr: 3455 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1959 - Dokumentnr: 2772 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om dreinsvann/stikkrenne m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1960 - Dokumentnr: 608 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1970 - Dokumentnr: 5320 - Bestemmelse om vannledn.
egvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1983 - Dokumentnr: 7024 - Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2006 - Dokumentnr: 246097 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av
høyspenningsluftledninger.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2014 - Dokumentnr: 435796 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 900594 - Opprettelse av matrikkelenheten

27.06.1907 - Dokumentnr: 900025 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:201 Bnr:5

12.05.1920 - Dokumentnr: 900048 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:201 Bnr:7

07.12.1935 - Dokumentnr: 900151 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:201 Bnr:9

21.06.1938 - Dokumentnr: 761 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:201 Bnr:11

19.04.1948 - Dokumentnr: 684 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:201 Bnr:15

13.09.1958 - Dokumentnr: 2721 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:201 Bnr:16

23.11.1960 - Dokumentnr: 3603 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:201 Bnr:17

05.11.1963 - Dokumentnr: 3760 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:201 Bnr:19

18.08.2000 - Dokumentnr: 6986 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0221 Gnr:201 Bnr:23

30.03.2012 - Dokumentnr: 260331 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3226 Gnr:201 Bnr:25

01.01.2020 - Dokumentnr: 1312703 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:201 Bnr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 172622 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:201 Bnr:1

03.10.2024 - Dokumentnr: 2041990 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:201 Bnr:27
Elektronisk innsendt

20.06.2012 - Dokumentnr: 491375 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:201 Bnr:5

16.12.2015 - Dokumentnr: 1178992 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:201 Bnr:25

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "tilbygg til bolig, endring av planløsning og bruksendring av to rom i andre etasje til soverom" på eiendommen Killingmobakken 47, 1930 Aurskog, datert 21.05.2024.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig på "Killingmo nedre", 1932 Finstadbru, datert 4.10.1982.

Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

Innvendig:

- Noe listing
- Lufting over tak fra wc
- Gjennomføring for mekanisk avtrekk på kjøkken
- Himling på terrasse
- Vegg ned kjellernedgang uferdig
- Noen skillevegger i kjeller
- Garasje uferdig

Utvendig

- Takstein inkl. trinn
- Pussing grunnmur
- Listing rundt inngangsdør
- Gjennomføring 2 stk piper
- Takvannsnedløp

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.

Tilknytning avløp: Privat minirensesanlegg for avløp på tomten. Anleggseier, altså den til enhver tid eier av eiendommen, er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget. Tømming av slam vil bli foretatt en gang per år gjennom kommunal ordning og vil bli belastet gjennom kommunale gebyrer. Ved behov for tømming utover dette må det utføres av godkjent slamtømmefirma, og bestilles og betales av den enkelte anleggseier.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: LNF-område

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt av kommunestyret 25.03.2019.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at bu og grisehus på eiendommen er SEFRAK-registrert.

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

mangel.

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

294 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

296 100 (Omkostninger totalt)

312 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

314 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

12 086 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 102 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 104 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 296 100

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 500,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 37 500,-. Utleggene omfatter pantedokument med urådighet, kommunale opplysninger og tilstandsrapport fra takstmann. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.sægrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Ansvarlig megler bistås av

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

Salgsoppgavedato

27.06.2025





Killingmobakken 47, Aurskog 1. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











Både vegger og himling malt opp i 2015, og det er lagt koksgrå, enstavs laminat på gulvet.



Fra stuen er det adgang ut til terrasse og hage.

I stuen er det plassert en vakker ovn i støpejern.















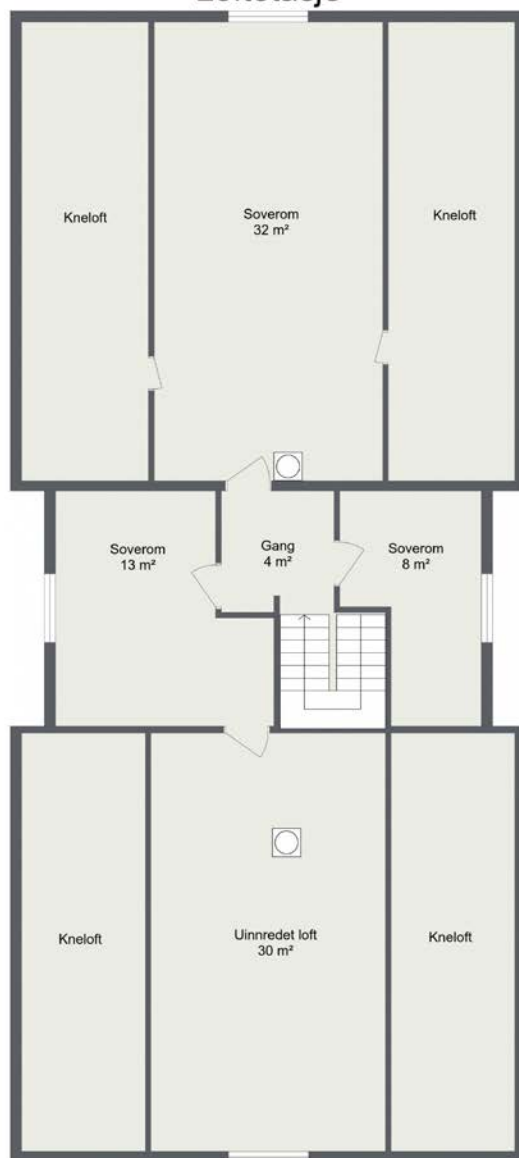








Killingmobakken 47, Aurskog Lofsetasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











Hovedsoverommet
har rikelig med plass og
er på hele 32 kvm.





Med et romslig hovedsoverom er det rikelig med plass for oppbevaring og dekor.



I hoveddelen av huset er det et uinnredet loftsrom som gir gode muligheter. Det må søkes bruksendring hos kommunen for hva rommet eventuelt skal benyttes til.

Killingmobakken 47, Aurskog Underetasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Killingmobakken 47, Aurskog

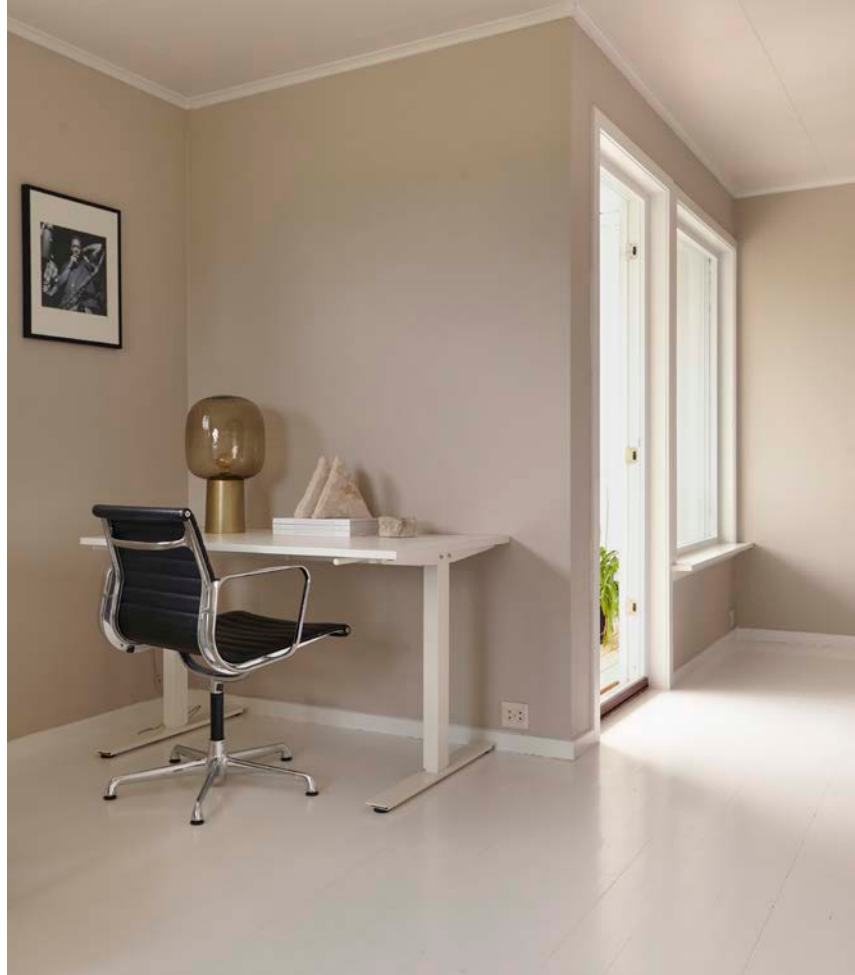
1. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Uleieleilighet









I leiligheten er det
ett romslig soverom med
plass til dobbeltseng,
garderobe og annet ønskelig
møblement.





Killingmobakken 47, Aurskog Underetasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



I underetasjen er det en koselig kjellerstue. Denne har vært benyttet til leiligheten, men det er dør fra hoveddel av huset. Noe som gir mange muligheter.



Utleieleiligheten har en egen terrasse.



Hagen fra utleiedelen er pent opparbeidet.



Tenk å våkne opp til dette utsynet hver dag.



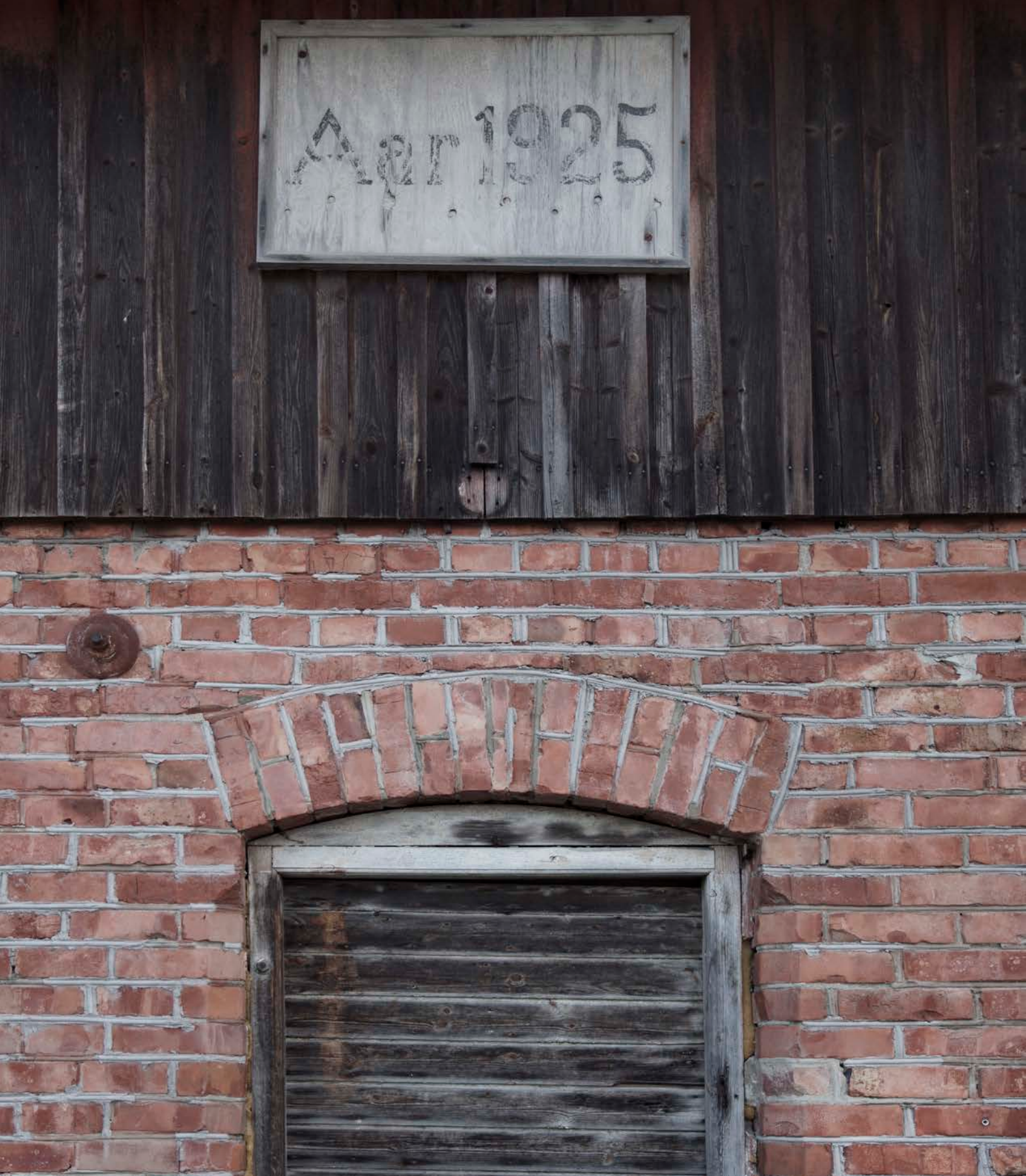
Tomten er på hele 11 daa, og på et velstelt gårdstun ligger det en stor enebolig, et stabbur, et "grisehus", en låve, en utebod og et bygg med både garasje og uthus.



Uthuset fra 1925 måler ca. 23 kvm. Stabburet fra rundt 1830 er på ca. 33 kvm, og fikk nytt yttertak i 2015.







Grisehuset er bygget i 1925 i tegelstein og tre.





Loftsetasjen i "grisehuset" er uinnredet og uinnredet lagringsloft. Rommene er ikke godkjent til bruk for varig opphold.





















Garasje og uthus på ca. 81 kvm totalt. Brakke i garasjen og bodene på hver side har vært brukt som hønehus og kan ordnes igjen om man ønsker å ha høns. Det er luker i vegg på hver bod, så hønene kan gå fritt ut og inn på tunet.



Bygg til venstre i bildet; grisehus og uthus er SEFRAC registrert som kulturminne. Grisehuset / Svinestallen har fått nytt tak i 2025.



Grisehuset til venstre og låven rett frem. Deler av jorden nedenfor gården (ca 4 mål) er tidligere blitt benyttet til beite for hest/ponni, geit og sau.



Låven ligger midt på eiendommen. Skråningen ovenfor låven/ under låven har vært brukt til beite for sau og geit, samt innhengning for påfugler.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Killingmobakken 47, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 201, bnr. 1

Markedsverdi

12 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 984 m² BRA-i: 377 m²



Befaringsdato: 20.05.2025

Rapportdato: 13.06.2025

Oppdragsnr.: 13998-1437

Referansennummer: XS5292

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Våningshus over tre plan med leilighet.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Oppgradert enebolig fra 80 tallet med i hovedsak liten bruksslitasje og en normal tilstand alder tatt i betraktning. Flere overflater og bygningsdeler ble renoveret i ca. 2015. Det er enkelte bygningsdeler fra byggeår, som nærmer seg utskifting. Underetasje har tegn etter fukt og her må det gjøres ytterligere undersøkelser for å kunne avdekke eventuelle utbedringer. Det foreligger dokumentasjon fra oppgraderinger.

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

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, unntatt en gavl der det er liggende kledning, vindskier av tre.

Saltak med A-takstoler og arker på hver side, kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang. Takteking av betongtakstein. Undertak av rupanel og papp, iht. stikkprøver. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l. Takstige til pipe med helbeslag.

Terrasse mot sør i trekonstruksjoner fundamentert på tidligere støpt balkong og tresøyler til grunn. Det er skillevegg mellom hoveddel og leilighetsdel, terrasse hoveddel har sittetrinn ned til hage, terrasse leilighet er delvis inntrukket og overbygget. Tretrapp til terrasser og betongtrapp til inngangspartier. Tretrapp i terreng fra underetasje til hageplan.

Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass og PVC rømningsvinduer i underetasje til leilighet.

Malt profilert hoveddør med sidefelt av glass og kodelås til hoveddel og leilighet. To-fløyet terrassedør til terrasse hoveddel. Terrassedør til terrasse leilighet. Aluminium leddet vippeport til garasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater hoveddel 1.etasje og loftetasje. Gulvene er i hovedsak av laminat og malt tregulv. Vegger er i hovedsak av tapetserte eller malte plater og malt trepanel. Himlinger er i hovedsak av malte tak-ess plater og malt trepanel. Uinnredet og uisolert loftsrom med tilgang fra soverom.

Underetasje hoveddel med innvendig og utvendig tilgang består av garasje, boder og et trimrom med gjennomgang til leilighetsdel.

Etasjen har støpt dekke med laminatgulv eller pusset betong, vegger av malte lettklinkerblokker, støpt himling/etasjeskille.

Overflater leilighet 1.etasje.

Gulvene er i hovedsak av laminat og malt tregulv. Vegger er i hovedsak av malt trepanel og malte plater. Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater.

Underetasje tilhørende leilighet med innvendig tilgang og tilgang til hoveddel.

Etasjen består av kjellerstue med vedovn, gang/oppholdsrom med trapp, rom med vaskemaskin, varmtvannsbereider og sluk, bod og toalettrom.

Etasjen har støpt dekke med laminatgulv eller malt betonggulv, vegger av malt/pusset lettklinkerblokker og utforet vegger med trepanel, himling/etasjeskille av malt betong og nedforet med trepanel.

Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og loftetasje, støpt etasjeskille mellom 1.etasje og underetasje og det er støpt plate på grunn i underetasje.

To elementpiper med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i underetasje. Tilkoblet vedovn i stue og kjellerstue hoveddel og i 1. etasje leilighet.

Malt tretrapp med repos til loftetasje og til underetasje i hoveddel. Lakkert åpen tretrapp til underetasje leilighet.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, finerdør, brannklassifisert dør fra sluse til garasje/bod.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje bolig. Fliser på vegger og tak-ess plater i himling. Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme. Sluk uten synlig membranmansjett, er plassert under badekar. Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, sideskap, speilskap, badekar og frittstående toalett. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad leilighet 1.etasje. Fliser på vegger og tak-ess plater i himling. Fliser på gulv med gulvvarme. Plastsluk uten synlig membranmansjett i dusjhjørne. Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr. Naturlig ventilering med luftespalte i vindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning hoveddel med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelte dobbel vaske- og skyllekummer, integrert oppvaskmaskin og dobbelt kjøl/frysenskap. Kjøkkenøy med gass koketopp, stekeovn og skap. Laminat på gulv og malte vegger. Fritthengende ventilator.

Kjøkkeninnredning leilighet med høye overskap, profilerte malte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum,

Beskrivelse av eiendommen

oppvaskmaskin, komfyr og kjøll/frys.
Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom hoveddel i 1.etasje med laminatgulv, trepanel på vegger og tak-ess plater i himling.
Utstyr består av frittstående toalett og servant.
Naturlig avtrekk med ventil i vindu.

Toalettrom leilighet i underetasje med belegg på gulv, trepanel på vegger og himling.
Utstyr består av frittstående toalett og servant.
Naturlig avtrekk med ventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe.
Samt nyere plast med rør-i-rør system.

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluker i kjeller, avløpslufting over tak (så langt det kan observeres).

Naturlig ventilasjon med lufteventiler i flere vinduer.

Klaro mini-renselanlegg, der styringsenheten er plassert i garasje/bod.

Varmtvannsbereider hoveddel på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i garasje/bod.
Varmtvannsbereider leilighet på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i teknisk rom.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.
Sikringsskap for hoveddel med skru- og automatsikringer er plassert i trimrom underetasje.
Sikringsskap for leilighet med skru- og automatsikringer er plassert i bod underetasje.

Det er brannslukningsapparat.
Røykvarslerer tilkoblet alarm.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmursplast som utvendig fuksikring er synlig enkelte steder.

Det er i hovedsak flatt terreng mot bygning.

Vannledninger tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.
Avløpsledninger tilknyttet privat renselanlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	984 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	377 m ²
Totalpris	12 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 15 100 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger, datert 26.9.2023, med enkelte mindre endringer, som bl.a. soverom loftetasje, vaskerom og bod i underetasje er ikke bygget.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 21.5.2024 for endring av planløsning og bruksendring av to rom i loftetasje til soverom.
Det foreligger tegninger, datert 5.4.1982.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 23.5.1984 for nybygg bolig.

Garasje/uthus

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

Det foreligger tegninger, datert mars 2005, med kun mindre endringer, som bl.a. åpne boder er tettet.

Grisehus

- Det foreligger ikke tegninger

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

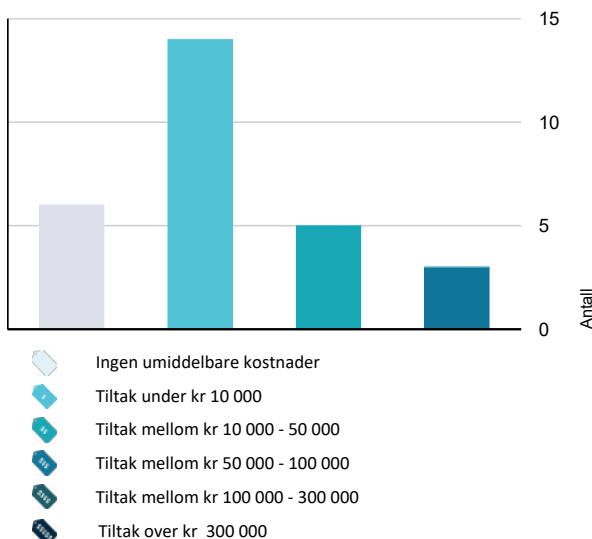
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Frittliggende garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse.

Det er forutsatt og tatt utgangspunkt at teig med bygninger blir fradelst, med henvisning til bl.a. markedspris.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje hoveddel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje hoveddel > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje hoveddel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje hoveddel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje leilighet > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje hoveddel > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Kilde: Eier. Kartutsnitt viser markert teig med bygninger.

Anvendelse
Bolig og utleie.

Standard

Våningshus over tre plan med leilighet.
1.etasje hoveddel består av entre, toalettrom, bad, gang og åpen stue/kjøkken løsning med tilgang til sørvendt terrasse.
Løftetasje tilhørende hoveddel består av trapperom, tre soverom og et uinnredet loft.
Underetasje hoveddel består av gang med trapp, bod, garasje/bod og trimrom. Det er tilgang til leilighet.
1.etasje leilighet består av entre, trapperom, bad, et soverom, kjøkken og stue med tilgang til sørvendt terrasse.
Underetasje leilighet består av gang med trapp, stue, toalettrom, bod og teknisk rom med opplegg for vaskemaskin.

Bygningen er omfattende oppgradert de senere år og har en forholdsvis høy standard.

Vedlikehold
Bygningen har et normalt godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering og utbedring	Store deler av bygning er renovert i perioden 2015-2022, bl.a. Bad leilighet 2015. Toaletter på begge bad, 2022-2025. Kjøkken hoveddel 2015.
		iht. eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.
Undertak av rupanel og papp, iht. stikkprøver.
Det er vurdert at taktekking er fra byggeår.
Besiktiget fra tak og møneloft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Normal forventet brukstid på betongtakstein og undertak er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Betongtakstein med papp undertak iht. stikkprøver.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Taktige til pipe med helbeslag.
Det er vurdert at bygningsdelen har samme alder som taktekking.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.
Besiktiget fra tak, stige og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Eldre renner og beslag er preget alder og har enkelte avvik.
Skottrenner fra arker har ikke tett overgang til takrenne.
Gradrenner og toppbeslag har avflasset lakk.
Nedløp har løsnet fra skjøt.
Tegn til utette skjøter og ender av takrenner.

Snøfangere.

Gjeldene byggeforskrift ved byggemeldingstidspunktet er forskrift av 1969, som sier "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfangere e.l."

Det er vurdert at snøras ikke kan medføre skade.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

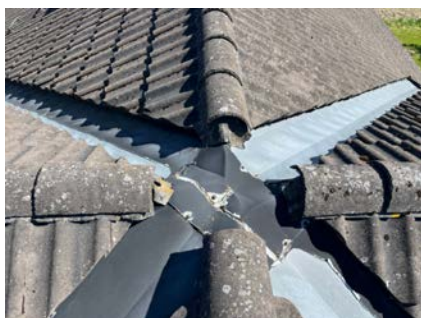
• Tiltak:

Utette renner og beslag må tettes for å unngå skader på treverk.
Nedløp må festet.
Takrenner må rengjøres jevnlig.
Ved skifte av takteking bør renner, nedløp og beslag skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skottrenne er ikke tett i overgang til takrenne.



Gradrenner og toppbeslag er preget av alder.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, unntatt en gavl der det er liggende kledning, vindskier av tre.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

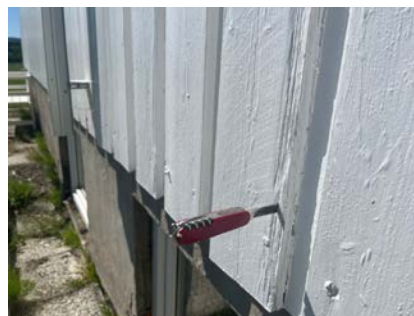
Det er registrert råteskade i enkelte kledningsbord og vindskier har slitasje og enkelte råteskader.

Konsekvens/tiltak

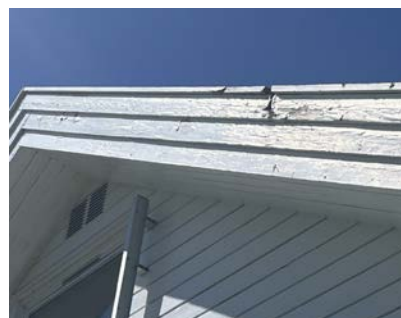
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kledning og vindskier må gås over og foreta utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i kledning.



Råteskade i vindski.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med A-takstoler og arker på hver side, kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang.
Synlig isolering på kneloft med ca. 15 cm.
Inspisert fra luke da det ikke er gulv eller gangbane.
Kanaler på kneloft som ikke er i bruk bør fjernes.



Kneloft.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass med lufteventil i flere.
Alder på glass er datert: 1981, 1982, 2014, 2015.
PVC rømningsvinduer i underetasje til leilighet, datert 2015.

Fleire vinduer ble skiftet ved renovering i 2015.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn som kan tyde på kondens mellom glass på flere eldre vinduer, (punktert glass) bl.a. i stue leilighet og enkelte i loftetasje. PVC rømningsvinduer i kjeller er ikke pusset inn utvendig og iht. eier er det igjen å etablere lysgraver. Vindu i kjellerstue er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov å skifte vinduer pga. tendenser til punktert glass, men på sikt kan dette utvikle seg og da kan det være nødvendig å skifte glass eller hele vindu. PVC vinduer må pusses inn og det bør etableres lysgraver. Skadet vindu må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindu på uinnredet loftsrom har rustflekker på metallist mellom glass, som er tegn på utettheter og punktert glass.



Vindu leilighet med tegn til punktert glass.



PVC kjellervinduer er ikke ferdigstilt.

 **Dører**

Malt profilert hoveddør med sidefelt av glass og kodelås til hoveddel og leilighet.

Katteluke under sidefelt til hoveddel.

To-fløyet terrassedør til terrasse hoveddel, datert 2015.

Terrassedør har kløremerker i nedkant, vurdert til mindre avvik.

Terrassedør til terrasse leilighet, datert 2015.

Aluminium leddet vippeport til garasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør i trekonstruksjoner fundamentert på tidligere støpt balkong og tresøyler til grunn.

Det er skillevegg mellom hoveddel og leilighetsdel, terrasse hoveddel har sittetrinn ned til hage, terrasse leilighet er delvis inntrukket og overbygget.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde, iht. dagens krav.

Tresøyler er fundamentert på grunn så langt det kan observeres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tresøyler bør ikke ha kontakt med grunn, da det kan forårsake skader på søyler og må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terrasse hoveddel.



Terrasse leilighetsdel.

Tilstandsrapport



Tresøyler under terrasse.

TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp til terrasser og betongtrapp til inngangspartier.
Tretrapp i terreng fra underetasje til hageplan.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapper forbundet med byggverk og høydeforskjell over 0,5 m til terreng skal sikres med rekkverk/håndløper på begge sider, iht. dagens krav.
Skjevheter på trappevange.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Krav til rekkverk/håndløper er for å hindre fallskader i trapp og gjelder for trapper til terrasse.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til terrasse.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater hoveddel.

Gulvene er i hovedsak av laminat og malt tregulv.
Vegger er i hovedsak av tapetserte eller malte plater og malt trepanel.
Himlinger er i hovedsak av malte tak-ess plater og malt trepanel.

Det er oppgraderte overflater med liten bruksslitasje.
Eier opplyser at de fleste overflater ble renoveret i ca. 2015.

Noe slitasje på gulv i entre.
Overflater i underetasje og leilighet er vurdert under egne punkt.

TG 1 Overflater - leilighet

Gulvene er i hovedsak av laminat og malt tregulv.
Vegger er i hovedsak av malt trepanel og malte plater.
Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater.

Det er normal bruksslitasje på overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og loftetasje, støpt etasjeskille mellom 1.etasje og underetasje og det er støpt plate på grunn i underetasje.

Ved målinger ble det registrert skjevheter på gulv.
Loftetasje stort soverom er det målt opp til ca. 20 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m og ca. 30 mm over hele rommet.
Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

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

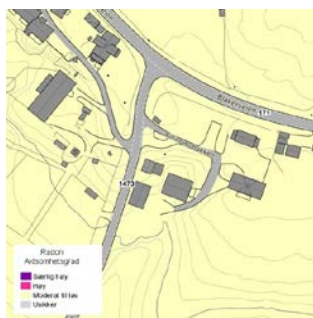
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

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

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



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

TO 1 Pipe og ildsted

To elementpiper med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i underetasje.

Tilkoblet vedovn i stue og kjellerstue hoveddel og i 1. etasje leilighet.

Iht. NRBR er siste tilsyn utført 18.1.2023 med avvik og lukket avvik bekreftet 24.1.2023.

Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.

Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

TO 2 Rom Under Terreng - hoveddel

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje hoveddel med innvendig og utvendig tilgang består av garasje, bod og et trimrom med gjennomgang til leilighetsdel. Del av garasje/bod er benyttet til vaskemaskin og varmtvannstank med plastsluk.

Etasjen har støpt dekke med laminatgulv eller pusset betong, vegger av malte lettklinkerblokker, støpt himling/etasjeskille.

Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner. Det ble ikke observert synlig fukt eller unormale forhold ved fuktmålinger.

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

Vurdering av avvik:

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

Laminatgulv har svellet fortrinnsvis i gang.

Eier opplyser at dette kommer av kattekasser som har forårsaket dette.

Det er ikke observert åpne ventiler, flere åpninger er tettet med isopor.

Det er synlig saltutslag på betonggulv, som normalt sett er tegn på fuktgjennomtrenging fra grunn.

Noe av saltutslaget kan også komme av at det har kommet inn vann/snø fra biler i garasje.

Det er udekket isoporplater (polystyren) på deler av himling.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

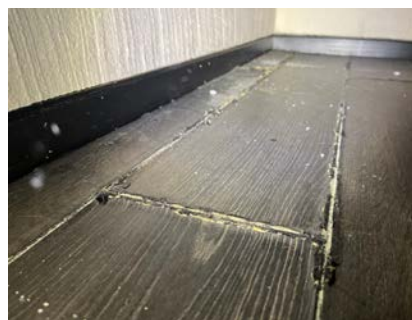
Skadet laminatgulv bør skiftes eller fjernes.

Det anbefales ikke fuktutsatte gulv rett på betong uten fuktsperre.

Etasjen må ventileres for å unngå fuktskader.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktskadet laminatgulv.



Saltutslag på gulv med utslag på fukt ved fuktsøk.



Isopor må tildekkes forsvarlig.

TO 2 Rom Under Terreng - leilighet

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Underetasje tilhørende leilighet med innvendig tilgang og tilgang til hoveddel.
Etasjen består av kjellerstue med vedovn, gang/oppholdsrom med trapp, rom med vaskemaskin, varmtvannsbereder og sluk, bod og toalettrom.

Etasjen har støpt dekke med laminatgulv eller malt betonggulv, vegger av malt/pusset lettklinkerblokker og utforet vegger med trepanel, himling/etasjeskille av malt betong og nedforet med trepanel.

Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger. Det er satt inn pvc rømningsvinduer i gang/oppholdsrom.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder og foretatt hulltaking i utforet yttervegg i kjellerstue, fuktmåling i trevirke viste 20 %, som er skadelig fukt.

Kjellerstue er begrenset inspisert grunnet inventar og det anbefales inspeksjon når det er ryddet.

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 sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Fuktmåling i utforet trevegg i kjellerstue viste 20 % fukt, definert som skadelig fukt.

Oppbygging av utforet vegg med plastsjikt innvendig er ikke en anbefalt løsning i dag, da det hindrer konstruksjon å få tørket ut og kan skape fuktskader.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke synlige fuktskader, men det anbefales sterkt ytterligere undersøkelser for å avdekke forholdene bak utforet vegger i etasjen og det kan ikke utelukkes at trekledning må fjernes og konstruksjonen bygges på nytt med pre-aksepterte løsninger fra Byggforsk.

Med fukt i trevirke over 20 % vil det kunne danne seg fuktskader i konstruksjonen.

Estimat er kun for videre undersøkelser og det kan tilkomme ytterligere kostnader, avhengig av undersøkelsene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmåling i utforet vegg viste skadelig fukt.



Observert plast i utforet vegg, som kan skape fuktskader.

TO 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med repos til loftetasje og til underetasje i hoveddel. Lakkert åpen tretrapp til underetasje leilighet.

Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) er vurdert etter dagens krav.

Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Dette gjelder for trapp til loftetasje og for trapp i leilighet.

Trapp til underetasje hoveddel har tilsvarende oppbygging, men ikke spesifikke krav, da etasjen kun har rom for drift av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Krav om håndløpere på hver side i trapp kom fra Byggeforskrifter av 1969 og er også gjeldene i dag for hindre fall og ulykker i trapper.

Krav om at åpninger i trapp ikke skal være større enn 10 cm er for å hindre barn å sette seg fast.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til loftetasje.

Tilstandsrapport



Trapp leilighetsdel.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, finerdør, brannklassifisert dør fra sluse til garasje/bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Teknisk rom

Rom i underetasje er vurdert som teknisk rom med varmtvannsbereder, stoppekran og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har malt støpt gulv med plastsluk, vegger av malt mur og malt betong i himling.

Det er ikke synlig membran/tettesjikt på rommet.

Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.



Teknisk rom.

TG 1 Andre innvendige forhold - uinnredet loft

Uinnredet og uisolert loftsrom med tilgang fra soverom.

Rommet har isolert bjelkelag ned til 1.etasje og åpne vegg og takkonstruksjoner med vindu i gavl.



Uinnredet loftsrom.

VÅTROM

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

Generell

Bad 1.etasje bolig.

Renovert bad med veggfliser fra ca. 1995, toalett, innredning og badekar fra ca. 2015, iht. eier.

Eier opplyser at iht. forrige eier ble badvegger renovert inn til bindingsverk med nytt tettesjikt midt på 90 tallet.

Det er vurdert at membran under gulvfliser er fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Det foreligger dokumentasjon i form av fakturakopier.

På grunnlag av alder på membran/tettesjikt bør det påregnes at våtrommet renoveres, eventuelt innhente dokumentasjon som viser at membran/tettesjikt ble oppgradert ved renovering av våtrommet.

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

Fliser fra ca. 1995.

Vegg til fliser er foret ut i forhold til sokkel, det er viktig at underkant av utforing er beskyttet mot fukt.

Eier har malt fuger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis ved ventil.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Det er ikke behov for skifte av flis.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sprekk i flis.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Det er fall mot sluk.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det flislagt oppkant mot terskel på ca. 12 cm. Eier har malt fuger.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert "bom" i flere fliser med riss og delvis sprekker eller riss i enkelte fliser.

"Bom" er når flisen er helt løs eller delvis løs, samt riss eller løs fuge. Iht. Norsk Byggeramkerforening.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes at gulvfliser skiftes grunnet registrerte avvik og alder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekk/riss i gulvflis.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk uten synlig membranmansjett, er plassert under badekar.

Det er tilgang til sluk ved å fjerne frontdeksel på kabinettet, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring.

Tettesjikt på vegger er fra ca. 1995, iht. opplysninger, tettesjikt under gulvfliser er vurdert til å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Gjennomføring avløp under servant har ikke synlig mansjett e.l.

Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år.

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.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Andre tiltak:

Det bør påregnes at membran/tettesjiktet skiftes grunnet alder. Inntil dette blir gjort bør ikke gulvet eller vegger bli utsatt for fuktpåkjenninger og det anbefales dusjkabinettet til badet blir renovert. Gjennomføringer i våtsoner må være vanntette. Det er ikke registrert eller observert skader som følge av tettesjiktet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Gjennomføring i våtsone under servant er ikke tett.



Sluk under badekar.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, sideskap, speilskap, badekar og frittstående toalett.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Det er tilluft fra vindusventiler, ideelt bør det være en luftespalte under dør for å oppnå sirkulasjon på luft.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt under trapp mot våtsone til badekar.
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



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

1. ETASJE LEILIGHET > BAD

Generell

Bad leilighet 1.etasje.
Eier opplyser at badet ble pusset opp 2015, toalett fra 2025.
Iht. egenerklæring ble tettesjikt/membran ikke oppgradert/fornyset.
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.
Det foreligger dokumentasjon i form av fakturakopier.
På grunnlag av alder på membran/tettesjikt bør det påregnes at våtrommet renoveres, eventuelt innhente dokumentasjon som viser at membran/tettesjikt ble oppgradert ved renovering av våtrommet.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1. ETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er fall mot sluk.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det flislagt oppkant på ca. 100 mm, forutsatt at det er membran bak fliser på oppkant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekke fliser på oppbygging til terskel.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

Sprekte fliser bør skiftes, da det er i gangsonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fliser på oppbygd terskel bør skiftes.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett i dusjhjørne.
Membran/tettesjikt på gulv under fliser er ikke kjent, da det ikke foreligger dokumentasjon.
Membran/tettesjikt er vurdert til å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke synlig mansjetter på gjennomføringer i vegg under servant.
Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år.

Smøremembran bak fliser på vegg har forventet brukstid på ca. 30 år.

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.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør påregnes at membran/tettesjiktet skiftes grunnet alder. Inntil dette blir gjort bør ikke gulvet eller vegg bli utsatt for fuktpåkjenninger og det anbefales dusjkabinett til badet blir renoveret. Gjennomføringer i våtsoner må være vannrette. Det er ikke registrert eller observert skader som følge av tettesjiktet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk delvis i dusjhjørne.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med luftespalte i vindu.

Vurdering av avvik:

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

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk. Våtrom og toalett med avtrekk må ha tilluft for at luften skal sirkulere og at fuktig luft blir ventilert ut.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE LEILIGHET > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling uten avvik.

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

KJØKKEN

1. ETASJE HOVEDDEL > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelte dobbel vaske- og skyllekummer, integrert oppvaskmaskin og dobbelt kjøl/frysenskap.

Kjøkkenøy med gass koketopp, stekeovn og skap. Gassflaske er plassert i kjøkkenøy med flammevakt. Laminat på gulv og malte vegger.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

En mindre sprekk i overflate på benkeplate, for øvrig normal bruksslitasje.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
 - Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er krav til komfyrvakt i alle nye boliger. Kravet kom i 2010 og gjelder også dersom det legges opp ny kurs til komfyri i eldre boliger. Krav til lekkasjestopper for rom med vanninstallasjoner og ikke har sluk eller overløp kom i 2010 og gjelder for nyinstallasjoner og nybygg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkkeninnredning hoveddel.

1. ETASJE HOVEDDEL > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Fritthengende ventilator.

1. ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med høye overskap, profilerte malte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys.
Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.
Noe manglende fug i overgang benk/vegg.



Kjøkkeninnredning leilighet.

1. ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE HOVEDDEL > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje med laminatgulv, trepanel på vegger og tak-ess plater i himling.
Utstyr består av frittstående toalett og servant.
Naturlig avtrekk med ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

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

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom 1. etasje hoveddel.

UNDERETASJE LEILIGHET > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasje med belegg på gulv, trepanel på vegger og himling.

Utstyr består av frittstående toalett og servant.

Naturlig avtrekk med ventil.

Vurdering av avvik:

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

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom underetasje leilighet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe.
Samt nyere plast med rør-i-rør system.

Stoppekran plassert i underetasje til leilighet.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for kobberør er ca. 50 år.

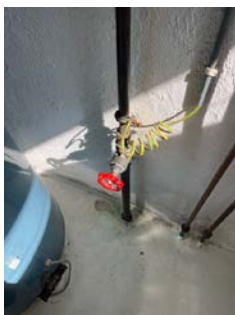
Eier opplyser at kran ved brannkum under tuntre er frostsadd.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stoppekran underetasje til leilighet.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluger i kjeller, avløpsluftung over tak (så langt det kan observeres).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eier opplyser at avløpsrør under kjellergulv har redusert avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avløpsrør må spyles og undersøkes nærmere, så det ikke tetter og skaper lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med lufterventiler i flere vinduer.
På kneloft er det en kanal som ikke er tilkoblet takhatt, etter det som kan observeres er ikke denne i bruk.
Skal den benyttes må kanalen føres over tak eller fjernes.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Klaro mini-renseanlegg, der styringsenheten er plassert i garasje/bod, datert 2011.



Styring til renseanlegget i garasje/bod.

TG 2 Varmtvannstank - hoveddel

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i garasje/bod.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).
Anbefalt brukstid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

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

Årsaken til direkte el-tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereder hoveddel.

TG 2 Varmtvannstank - leilighet

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i teknisk rom.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Anbefalt brukstid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

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

Årsaken til direkte el-tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereder leilighet.

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

Sikringsskap for hoveddel med skru- og automatsikringer er plassert i trimrom underetasje.

Sikringsskap for leilighet med skru- og automatsikringer er plassert i bod underetasje.

Det er utført tilsyn av Hafslund 11.2.2019 uten avvik.

Det foreligger samsvarserklæring av Aurskog Elektriske datert 27.8.2015 for installasjon i leilighet etter restaurering, el-bil lader datert 18.3.2021 og diverse installasjoner i utleiedel kjeller datert 10.9.2024.

Eier opplyser at jordfeilbryter slår lett ut ved tordenvær, dette bør sjekkes ut med elektriker om er normalt.

Eier opplyser at utelamper skal utbedres før salg.

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.

1984 Store deler av anlegget er skiftet.

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

Ja Så langt dagens eier kjenner til.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ja Tilsyn fra 11.2.2019.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

På grunnlag av tilsyn uten avvik, opplysninger fra eier/kunde, fremvist dokumentasjon, er det ikke behov for utvidet el-kontroll. Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



Sikringsskap hoveddel.



Sikringsskap leilighet.

Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat datert 2017.

Røykvarslerer tilkoblet alarm.

Brannstige.

Eier skal kjøpe nytt brannslukningsapparat før salg.

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

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

Utstyr skal ikke være over 10 år.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tidligere eier, som bygget huset har opplyst at bygningen er bygget på fjell.
Opplysninger fra dagens eier.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring er synlig enkelte steder. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er vurdert drenering og fuktsikring er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er registrert fukt i underetasje, som tilsier at eventuell drenering/fuktsikring har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det må gjøres ytterligere undersøkelser av fuktsikring og drenering, eventuelt foreta spyling av anlegget eller foreta redrenering. Ved manglende eller svikt i fuktsikring kan føre til vanninntrenging gjennom mur og kan forårsake fuktskader i kjellere. Kostnadsestimat er kun for videre undersøkelser og ytterligere kostnader vil tilkomme ved utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig grunnmursplast på grunnmur.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

1 TG 2 Terrengforhold

Det er i hovedsak flatt terreng mot bygning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuelt drenering av bygning bør det gjennomføres justering av terrengforhold.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. (dvs. jevnt fall på 6 cm, 3 m fra vegglivet.) Iht. dagens krav.

Ikke kostnadsestimert da det kommer an på hvilke tiltak som skal gjøres ang fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledninger tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Avløpsledninger tilknyttet privat renseanlegg.

Det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår.

Vurdert ut fra byggeår og alder.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for PE-rør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus

**Anvendelse**

Biloppstilling, verksted og lager.

Byggeår

2005

Kommentar

Kilde: Daterte godkjente tegninger.

Standard

Garasje/uthus med boder i hver ende har støpt plate med ringmur, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, saltak konstruksjon teknet med betong takstein, takrenner, nedløp og beslag. Åpne bindingsverksvegger og takkonstruksjon, boder har OSB plater på vegger og himling.

Brakke har belegget på gulv, plater på vegger og i himling, det er innlagt vann og avløp med toalett og varmtvannsbereder, samt egen sikringstavle.

Brakke er tidligere vært i bruk som hønehus og har preg av det.

Det er leddport av tre med elektrisk åpner, dører og vinduer.

El-bil lader er montert i garasje.

Bygningen har en normal standard tilpasset sitt bruk.

Vedlikehold

Bygningen har et normalt godt vedlikehold, der brakke har slitasje.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Grisehus



Anvendelse

Lager, tilstelninger.

Byggeår

1925

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Bygning kalt "Grisehus" er over tre plan og tidligere vært i bruk som fjøs og øvrig gårdsdrift.

Utvendig er underetasjen av støpte murvegger med enkle lemmedører, 1.etasje har fasade av teglstein med eldre dører og nyere vinduer,

loftetetasjen har utvendig stående eldre trekledning og vinduer.

Saltak konstruksjon tekket med nye blikkplater og takrenner/nedløp.

Underetasje består av et mindre lagerrom og et større lokale.

Etasjen er i mur og stålkonstruksjoner og har nyere støpt dekke med gulvvarme iht. eier, pussede murvegger og støpt himling/etasjeskille.

1.etasje består av et forrom og fjøs med binger.

Etasjen er i murkonstruksjoner og har støpt dekk, pussede murvegger og hvelvet støpt himling i fjøset.

Lofteetasjen har utvendig tre trapp til inngangen og består av lagerrom og et åpent lokale.

Etasjen er i trekonstruksjoner med åpne vegger og takkonstruksjoner, malt svart.

Iht. eier har bygningen lagt inn nyere vannledning, fuksikret og drenert ca. 2015, samt spekket teglstein på utvendig vegger.

Rehabilitert teglsteinspipe med fire uttak og vedovn fra 2024. iht. dokumentasjon.

Det er ikke innlagt permanent strøm, det benyttes byggestrøm pr. i dag.

Bygningen har en oppgradert standard og har vært i bruk til foto seanser bl.a.

Vedlikehold

Bygningen har i hovedsak et godt vedlikehold der det er ivaretatt flere eldre bygningsdeler.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Låve



Anvendelse

Lager

Byggeår

1945

Kommentar

Ukjent byggeår, eier har hørt at låven ble bygget rett før eller etter krigen.

Standard

Låve i trekonstruksjoner, fundamentert på støpte pilarer, utvendige vegger med stående kledning og dobbel skyvedør, samt eldre vinduer, saltak konstruksjon tekket med eternitt plater.

Bygningen er kun observert utvendig.

Eldre standard.

Vedlikehold

Bygningen har manglende vedlikehold med skjeve fundamenter.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Stabbur



Anvendelse

Lager.

Byggeår

1830

Kommentar

Usikkert årstall, eier opplyser å ha hørt dette årstallet og at bygning er flyttet til eiendommen, ukjent årstall.

Standard

Tradisjonelt stabbur i laftet tømmer fundamentert på stabburspilarer av tre, støpt trapp, lafteknuter og deler av yttervegger har stående kledning, saltak konstruksjon tekket med blikkplater.
To eldre dører til rom og hems.
Taktekking fra 2015, iht. eier.
Bygningen er kun observert utvendig.
Eldre normal standard.

Vedlikehold

Bygningen har manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Lager.

Byggeår

1925

Kommentar

Ukjent byggeår, byggeår er satt ut fra årstall på Grisehus.

Standard

Eldre uthus i trekonstruksjoner, fundamentert på grunn, utvendig vegger med stående trekledning, saltak konstruksjon tekket med sementstein.
Bygningen er kun observert utvendig.
Eldre standard.

Vedlikehold

Bygningen har manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

377 m²/377 m²

Enebolig: 2 Entré, Stue/kjøkken, 2 Bad, 2 Toalettrom, 4 Gang, 2 Trapperom, 4 Soverom, Uinnredet loft, 3 Bod, Garasje, Trimrom, Kjøkken, Stue, Kjellerstue, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje/uthus, Grisehus, Låve, Stabbur, Uthus

Bruksareal andre bygg: 607 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 12 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 15 100 000

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

12 000 000

Konklusjon markedsverdi

12 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Borstadveien 283 ,1930 AURSKOG 161 m ² 1926 3 sov		7 290 000				45 280
2 Lomsnesveien 175 ,1930 AURSKOG 316 m ² 1760 4 sov		11 700 000				36 909
3 Falletveien 12 ,1930 AURSKOG 351 m ² 1976 8 sov	10-07-2024	10 990 000	9 600 000		9 600 000	27 350
4 Hedumveien 402 ,1930 AURSKOG 185 m ² 1876 3 sov	27-10-2024	3 970 000	4 350 000		4 350 000	21 014
5 Bogerudveien 48 ,1930 AURSKOG 96 m ² 1972 3 sov	13-10-2024	2 500 000	2 000 000		2 000 000	10 417

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer, fakturert beløp for 2024 inkl. renovasjon, feier, vann, slam.
Iht. Aurskog-Høland kommune.

Kr. 18 813

Sum Årlige kostnader (Avrundet)

Kr. 19 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 11 700 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 800 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 9 900 000

Garasje/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 600 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 60 000

Sum teknisk verdi - Garasje/uthus Kr. 550 000

Grisehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 2 000 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 820 000

Sum teknisk verdi - Grisehus Kr. 1 200 000

Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 750 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 500 000

Sum teknisk verdi - Låve Kr. 250 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 500 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 300 000

Sum teknisk verdi - Stabbur Kr. 200 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 130 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 120 000

Sum teknisk verdi - Uthus Kr. 10 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 12 110 000

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.	3 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	3 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	15 100 000
--	------------	-------------------

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

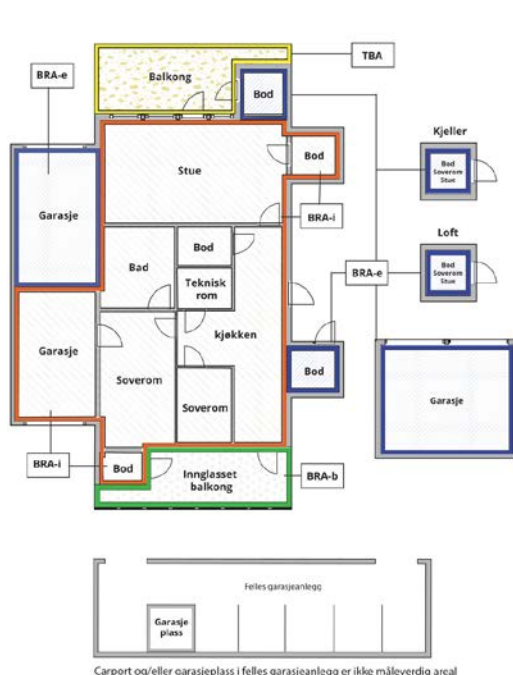
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje hoveddel	103			103	21		103
Lofteetasje hoveddel	53			53		10	63
Underetasje hoveddel	101			101			101
1.Etasje leilighet	58			58	11		58
Underetasje leilighet	62			62			62
SUM	377				32	10	387
SUM BRA	377						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje hoveddel	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Toalettrom, Gang		
Lofteetasje hoveddel	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Uinnredet loft		
Underetasje hoveddel	Gang, Bod, Bod 2, Garasje, Sluse, Trimrom		
1.Etasje leilighet	Entré, Trapperom, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue		
Underetasje leilighet	Gang m/trapp, Kjellerstue, Bod, Toalettrom, Teknisk rom		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Uinnredet rom på ca. 30 m² er ikke måleverdig da det ikke har komplett gulv og er ikke inkludert i arealoppsettet. Terrasse er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,36 m til ca. 2,44 m.
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,36 m under skråtak til ca. 2,29 m.
Målt takhøyder underetasje: Varierende fra ca. 2,26 m til ca. 2,34 m.

Arealmåling av underetasje kan ha avvik, da yttervegger har varierende påføring.
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger, datert 26.9.2023, med enkelte mindre endringer, som bl.a. soverom loftetasje, vaskerom og bod i underetasje er ikke bygget.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 21.5.2024 for endring av planløsning og bruksendring av to rom i loftetasje til soverom.
Det foreligger tegninger, datert 5.4.1982.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 23.5.1984 for nybygg bolig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger dokumentasjon fra håndverkere.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		81		81	
SUM		81			
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Bod, Bod 2, Brakke	

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

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

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, datert mars 2005, med kun mindre endringer, som bl.a. åpne boder er tettet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Grisehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		93		93	
Loftetasje		104		104	
Underetasje		93		93	
SUM		290			
SUM BRA	290				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Lager, Fjøs	
Loftetasje		Gang, Lager, Lager, Uinnredet loft	
Underetasje		Lagerrom, Lagerrom 2	

Kommentar

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Arealmåling av uthus kan ha unøyaktigheter.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		180		180	
SUM		180			
SUM BRA	180				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er beregnet ut fra utvendig oppmåling med båndmål på stedet.
Arealmåling av uthus kan ha unøyaktigheter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er beregnet ut fra utvendig oppmåling med båndmål på stedet og eventuell lav tak høyde er ikke hensyntatt.
Arealmåling av uthus kan ha unøyaktigheter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er beregnet ut fra utvendig oppmåling med båndmål på stedet og eventuell lav takhøyde er ikke hensyntatt.
Arealmåling av uthus kan ha unøyaktigheter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	290	87
Garasje/uthus	0	81
Grisehus	0	290
Låve	0	180
Stabbur	0	33
Uthus	0	23

Kommentar

Enebolig	S-rom er boder, garasje og teknisk rom. Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.
Garasje/uthus	Uthus er definert som S-rom.
Grisehus	Uthus er definert som S-rom.
Låve	Uthus er definert som S-rom.
Stabbur	Uthus er definert som S-rom.
Uthus	Uthus er definert som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Henrik Bhamra	Kunde
	Camilla Berntsen	Kunde
20.5.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Henrik Bhamra	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	201	1		0	11332 m ²	Aurskog-Høland kommune kartportal.	Eiet

Adresse

Killingmobakken 47, 1930 Aurskog

Hjemmelshaver

Berntsen, Camilla 1/2

Bhamra Singh Linchausen, Henrik 1/2

Kommentar

Det er fremvist samtykke til deling av eiendommen, datert 30.5.2025.

Pr. d.d. er ikke eiendommen fradelte, oppgitt areal er for teig som er planlagt fradel.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Nedre Killingmo er beliggende i et jordbruksområde ved Blakerveien på Finstadbru i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Privat minirensanlegg for avløp på tomten.

Anleggseier, altså den til en hver tid eier av eiendommen, er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget. Tømming av slam vil bli foretatt en gang per år gjennom kommunal ordning og vil bli belastet gjennom kommunalt gebyr. Ved behov for tømming utover dette må det utføres av godkjent tømmefirma, og bestilles og betales av den enkelte anleggseier.

Regulering

Uregulert område.

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

Uthus befinner seg i gul støysone fra vei.

Iht. kommunens kartportal.

Om tomten

Eiet tomt, der teigen med gårdstun og bygninger er på ca. 11 daa, bestående av opparbeidet tun med plen, beplantning, parkering og deler er dyrket mark.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er omtalt i kommunedelplan for kulturmiljøer fra Aurskog-Høland.

Det anbefales at disse gjøres kjent og gjennomgås.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
5 800 000	2012	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.06.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.	06.06.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	6	Nei
Kommunale opplysninger	06.06.2025	Sit.kart, planopplysninger, fradeling, gebyrer	Gjennomgått	6	Nei
Dokumentasjon Elektro	06.06.2025	Samsvarserklæring og dokumentasjon fra 2015, 2021, 2024	Gjennomgått	10	Nei
Feie- og brannvesen	06.06.2025	Opplysninger fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS.	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	06.06.2025	Tegninger bolig, 2023. Tegninger garasje, 2005. Tegninger bolig, 1982.	Gjennomgått	13	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	06.06.2025	Ferdigattest, datert 21.5.2024. Midlertidig brukstillatelse, datert 23.5.1984.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	20.05.2025	Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XS5292>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106240281	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henrik Singh Linchausen Bhamra	Camilla Berntsen
Gateadresse	
Killingmobakken 47	
Poststed	Postnr
AURSKOG	1930
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	eika
Polise/avtalnr.	4610906

Document reference: 1106240281

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad i utleieleilighet er pusset opp i 2015. Toalett på begge bad er byttet av eier selv i henholdsvis 2022 og 2025
Arbeid utført av	Bygg og import Norge As i 2015

Filer

[Bells håndverkere oppussing Killingmo 2015.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kjenner ikke til tilbakeslag i sluk, men det er noe surkling i avløp på kjøkkenet. Trolig fordi det er fortetninger i avløpsrør i kjeller under kjøkkenet.
-------------	--

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Pusset opp kjøkken i hoveddel i 2015. Aarstad og Sønner. Ny vannledning inn i grisehus Concept VVS. Inntakskraner til vaskemaskiner i kjeller i hoveddel er byttet av Sveistrup, men fikk aldri faktura på jobben tilsendt. Dusjarmatur i brakke i grisehus er demontert av eier, vann under benk er koblet av eier. Kran ved brannkum under tuntre er frostskaidd. (stoppekran sitter nede i kummen)
Arbeid utført av	Bademiljø Aarstad og Sønner as, Concept VVS

Filer

[Bademiljø rørlegger oppussing Killingmo 2015.pdf](#)

[concept vvs faktura 10050.pdf](#)

[Bademiljø Rørlegger Oppussing Killingmo 2016.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fyringsforbud ble ilagt for hovedpipe en kort periode i 2023 da det var fjernet en ovn i kjeller, og ikke tettet innløp skikkelig. Dette er bragt i orden og fyringsforbud er opphevet.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I garasjen som står på tunet, og i brakka som står inne i garasjen har det vært mus grunnet hønsehold.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Div arbeid opp gjennom årene. Alt utført av Aurskog Elektriske. Se vedlegg.
Arbeid utført av	Aurskog elektriske

Filer

[eltilsyn.pdf](#)

[Aurskog_20Elektriske_20oppussing_202015_20Killingmo_20.pdf.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

utført vinter 2019. ingen anmerkninger.

Filer

[eltilsyn.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

en lader i garasje på tunet

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Veranda er bygget selv. Trapp til grisehus er montert av eier selv. Eier har selv malt hovedhus og garasje

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en utleiedel over to etasjer i hovedhuset.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utleiedel er bygget før krav om brannskiller

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er gitt tillatelse til bruksendringer på loft mot øst, og garasje. Kan benyttes som rom til varig opphold. Det samme gjelder kjeller under utleieleilighet

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1106240281

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1106240281

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
henrik bhamra	8135187a47e8e1a9145d46 33c5af9293b8eaf70f	06.06.2025 10:42:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Berntsen	1a142822ababe35c8f82111 bd46460897c906a64	06.06.2025 10:29:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1106240281

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

Nabolagsprofil

Killingmobakken 47

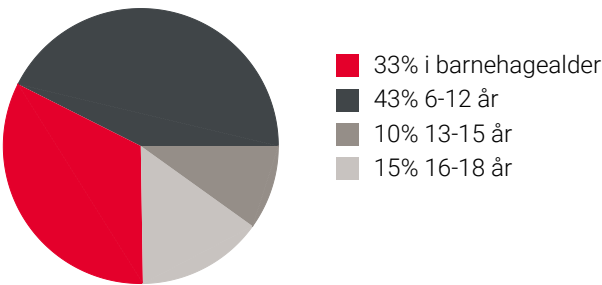
Offentlig transport

🚶 Killingmo Linje 477	1 min 🚶 0.1 km
🚆 Blaker stasjon Linje R14	10 min 🚆 9.9 km
✈ Oslo Gardermoen	43 min 🚆

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 664 elever, 40 klasser	3 min 🚶 3.1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	12 min 🚶 13.4 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	14 min 🚶 14.4 km

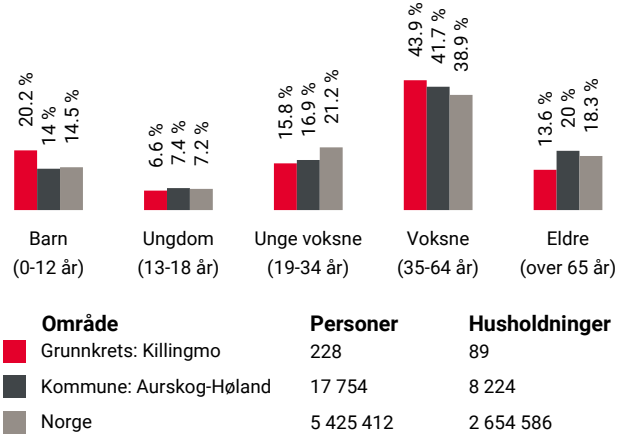
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

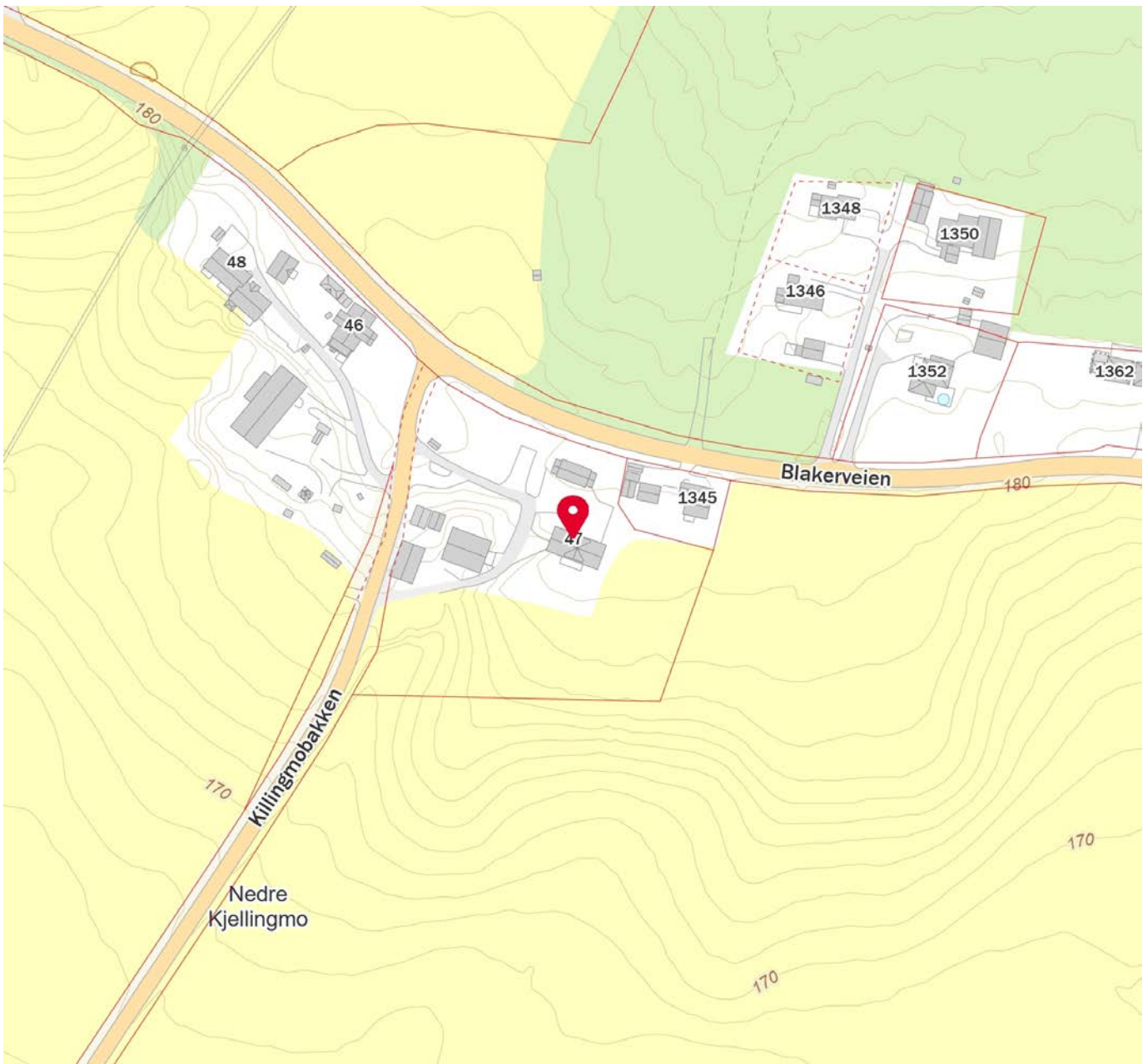
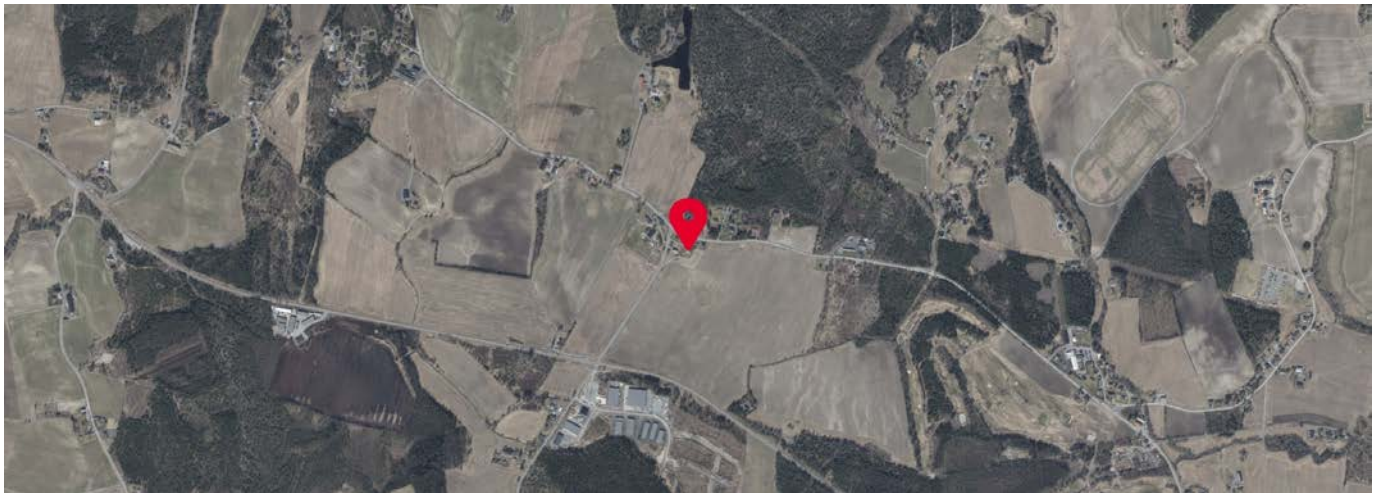
Ekeberg barnehage (1-5 år) 58 barn	24 min 🚶 1.8 km
Epletunet barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min 🚶 3.2 km
Aursmoen barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min 🚶 4 km

Dagligvare

Rema 1000 Aurskog	4 min 🚶
Kiwi Aurskog	5 min 🚶

Sport

⚽ Romerike Golfklubb 18-hull	3 min 🚶 2.5 km
⚽ Finstabru idrettsanlegg Fotball	4 min 🚶 2.7 km
🏊 Aura Trening og Helse	6 min 🚶
🏊 MOVA Bjørkelangen	11 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Killingmobakken 47
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Oppdragsnummer:

Telefon: 414 15 504
E-post: oyvind.saegrov@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre