



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

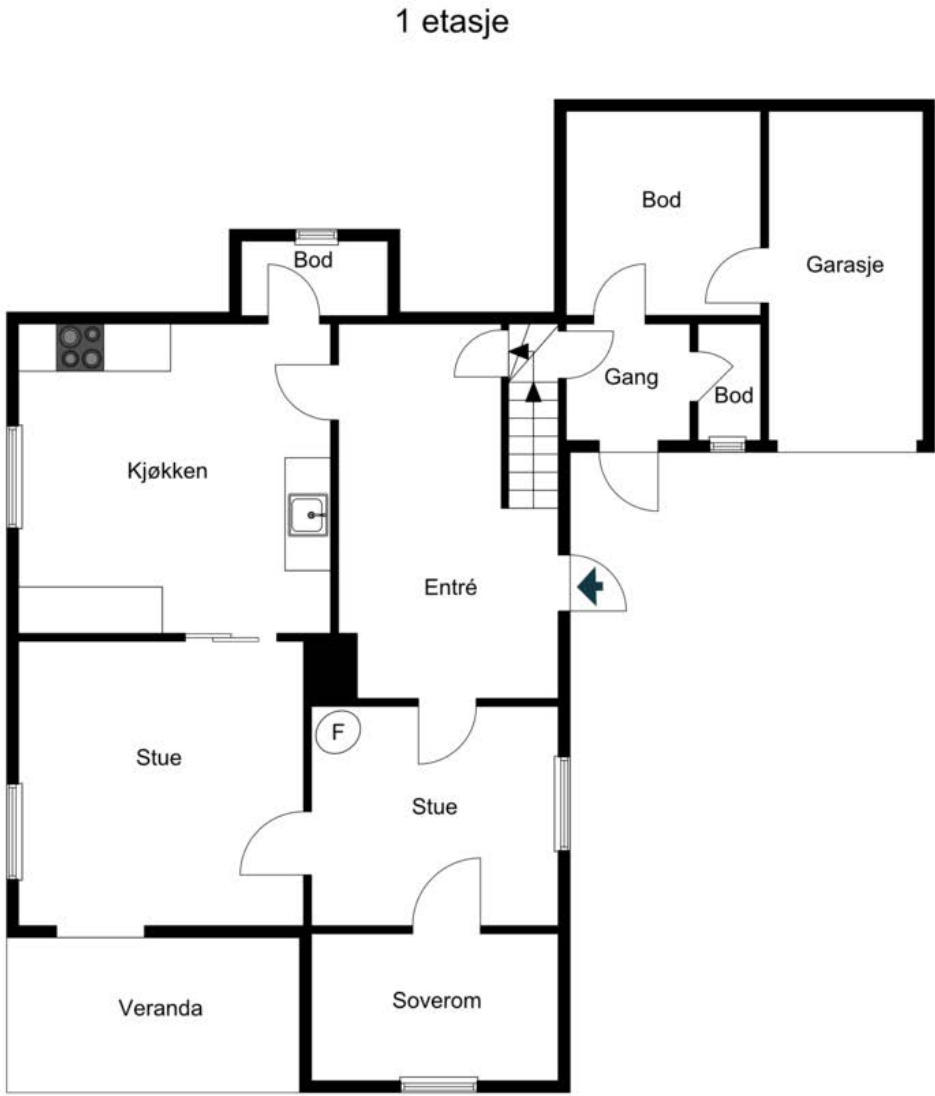
Engaveien 8, 1963 FOSSER

**Stor, nylig oppgradert tidløs
enebolig med utleiemulighet og
tomt på 3,3 mål - 6 soverom -
Garasje, solrike uteplasser.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



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

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 118 890,-
Total ink omk.: Kr 4 108 890,-
Selger: Robert Christer Janos Aktnmyr

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1942
BRA-i/BRA Total: 285/285 m²
Tomtstr.: 3318 m²
Soverom: 6
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 23

Oppdragsnr.: 1107240143

Stor, nylig oppgradert
tidløs enebolig med tomt
på 3,3 mål

Engaveien 8 er en stor, flott enebolig over tre plan med landlig beliggenhet i rolig blindvei. Tomten er på godt over 3,3 mål og har naturtomt, samt en pen hage med plen og prydbeplantning. Eneboligen har også både veranda og takterrasse som begge ligger sydvestvendt. I tilknytning til boligen er det en enkel garasje og det er plass til parkering på gruset gårdsplass.

Eneboligen er delvis renovert og ombygget de siste årene, og underetasjen er det nylig innredet med kjøkken, to soverom og bad hvor det er mulighet for utleie. Videre er det stue og spisestue i første etasje, flott kjøkken med spiseplass, bad fra 2023 og fire gode soverom. Den store entreen har skap og det er egen inngang til kjeller. Det er også to nye sikringsskap, utvendig vann og avløpsledninger og drenering fra 2023.



Innhold

Velkommen4
Plantegninger16
Om eiendommen34
Tilstandsrapport47
Egenerklæring75
Energiattest80
Nabolagsprofil80
Forbrukerinformasjon93
Budskjema94



Eiendommen er på hele 3318 kvm og tomten er delvis opparbeidet med en fin hage og stor gårdsplass.



Fasade. Det er tilbygget garasje med bod i mellom boligen og garasjen.



Fra det ene soverommet i andre etasje
er det utgang til en sydvestvendt
takterrasse på omtrent 12 kvm.



Terrassen utenfor stuen i 1. etasje er overbygget og har god plass til utemøblement.

Velkommen inn!



Gang med trapp til 2. etasje. Under trappen er det dør til bod, garasje og underetasjen.

Plantegning

1. etasje



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

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

Lyst og romslig kjøkken med mye skap- og benkeplass.

Kjøkkeninnredningen har profilerte, trefargede fronter og benkeplater i laminat. Det er integrert stekeovn og platetopp, og det er opplegg for oppvaskmaskin.







Koselig stue med peisovn.





Soverom i 1. etasje av god størrelse.



Plantegning

2. etasje



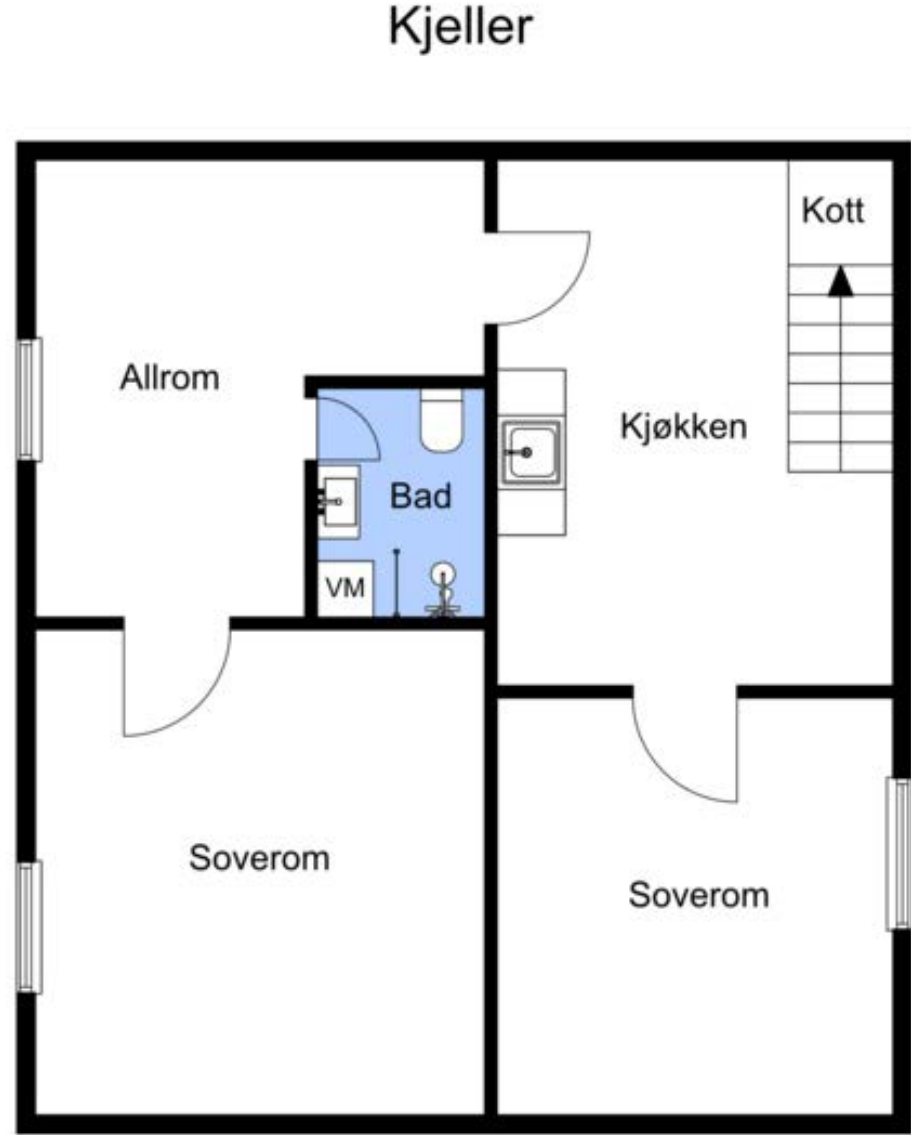
Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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





Kjeller



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

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





Pent flislagt bad i kjeller fra 2022, med gulvvarme. Badet er innredet med dusjhjørne, toalett og servant i baderomsinnredning.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 285 m²
BRA totalt: 285 m²
TBA: 25 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 73 m² Allrom, kjøkken, bad og 2 soverom.
1. etasje
BRA-i: 101 m² Entré, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, soverom, 2 boder og gang.
2. etasje
BRA-i: 79 m² Gang, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
13 m² Terrasse.

2. etasje
12 m² Balkong.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 32 m² Garasje og bod tilbygget til boligen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger ikke byggetegninger for 1. - og 2. etasje hos kommunen, og det er derfor usikkert om rom betegnet som soverom opprinnelig var godkjent til denne bruken.

Garasjen har direkte adkomst fra boligen og er oppført som BRA-I, selvom den er oppført som ett eget bygg i rapporten. Boddell er på ca. 13 m2.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3318 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger rolig og landlig til med en stor, svakt skrånende tomt på hele 3318,50 kvm. Tomten er delvis delvis opparbeidet med fin hage, samt gruset vei og gårdsplass. Det meste av hagen er frodig naturtomt, mens den opparbeidede delen består av store plenareal, prydbusker og diverse fin beplantning.

Boligen har utgang fra spisestuen i første etasje til en sydvestvendt veranda på omtrent 13 kvm. Verandaen har spaltegulv, rekkverk laget av treverk, stikkontakt og trapp ned til hagen. I tillegg er det god skjerming med overbygg og levegg. Fra det ene soverommet i andre etasje er det utgang til en sydvestvendt takterrasse på omtrent 12 kvadratmeter. Terrassen har spaltegulv, rekkverk i tre og flotte solforhold.

Eiendomsgrensene er ikke korrdinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet. Se matrikelbrev.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Fosser i Aurskog-Høland kommune. Området har et godt utbygd nett av gang- og sykkelvei, og til barneskolen på Løken er det ca. 3,3 km. Videre er det nærhet til bussholdeplass, nærbutikk, grendehus og fotballbane.

På Løken er det blant annet lysløype og idrettshall. Idrettslaget er veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter med utgangspunkt i Hølandshallen. Høland Idrettslag har blant annet fotball, ski, sykkel og håndball på agendaen.

Øst for tettstedet ligger Fosståskollen med mulighet for fine fjellturer. Her finnes også rester av en gammel bygdeborg fra folkevandringstiden. Området har flere vann, bl.a. Bjørkelangensjøen, Botnersjøen og Fossersjøen, som har stor artsrikdom.

Det er ca. 10 minutter å kjøre til idylliske Damtjern, som ligger lett tilgjengelig i flotte omgivelser med gode parkeringsmuligheter. Vannet er godt besøkt av turgåere hele året og av badegjester om sommeren. På Aurskog finner du golfanlegg, mens Bjørkelangen har en liten alpin.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Joker på Fosser og Rema 1000 og Kiwi på Løken. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Løken senter og Bjørkelangen et godt og variert utvalg. Det er ca. 40 minutter å kjøre til Mysen og Lillestrøm, og en drøy time til shopping i Töcksfors og Charlottenberg.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og nærmeste holdeplass er Fosser som ligger ca. 320 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 6 min til Løken, 12 min til Bjørkelangen, 35 min til Fetsund, 40 min til Mysen og 44 min til Lillestrøm.

Fra eiendommen er det gang- og sykkelvei til Løken barneskole. Det er også barnehage på Løken. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til

ungdomsskole. Det finnes to videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av barnehager.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Østbye

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig bygget med grunnmur av støpt betong. Tilbygget står på piler av betong. Yttervegger i trebindingsverk kledd med liggende bordkledning på fasader. Sadlet tak i tre oppført med plassbygget sperretakskonstruksjon. Taket er tekket med betongtakstein. Vinduer av treverk med 2-lags glass.

Utgang fra spisestue til en sør/vestvendt veranda på omtrent 13 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Verandaen er utstyrt med overbygg, stikkontakt og levegg for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Utgang fra soverom 2. etasje til en sør/vestvendt veranda på omtrent 12 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 104 centimeter.

Garasje/bod med direkte adkomst fra boligen.

Oppført i trekonstruksjon med ringmur va betong. Taket er tekket med takstein. I boden er det tregulv med linoleumsbelegg.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Arbeider utført på våtrom av The Aktmyr Group. Mitt firma har 41 års erfaring med våtrom.
- Sveisemembran er utført av Membraneksperten som er et godkjent firma med våtromssertifikat. Godkjent rørleggerfirma har montert nye sluk med klemring.
- Det er ny drenering (2023) og isolert utvendig med 50 mm Jackoform. Det har vært noen få plasser med fuktvanding i grund muren i høsten 2023. Dette er tørket ut og utbedret i feb/mars 2024.
- Det nytt hovedsikringsskap og nytt sikringsskap til hybel. Det er egen strømmåler til hybel. Utført av Elektrokameraterne AS og det finnes samsvarserklæring.
- Det er utført kontroll av det elektriske anlegget i april 2024. Alt er godkjent.
- Jeg og mitt firma Aktmyr Gruppen hat utført drenerings arbeide og snekker arbeide. Vi har over 40 års erfaring innen bygg og anlegg.
- Egen inngang, eget bad og eget kjøkken i kjeller. Det er målt Radon med verdier som er innenfor. Samtlige rom har godkjente brannrømning.
- Radonmåling i 2023. Verdi: 73 Bq/m3 & 98 Bq/m3.

Innhold

Planløsning

- 1. etasje: Entré, gang, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, soverom og 2 boder.
- 2. etasje: Gang, bad og 3 soverom.
- Kjelleretasje: Allrom, kjøkken, 2 soverom og bad.

Entré

Eneboligen har et pent inngangsparti med adkomstterrasse, samt inngang til entré på den ene siden og en fin gang på andre siden. Gangen har både dør mot garasjen, adkomst ned til kjelleren og dør inn til hoveddelen av boligen. Entreen er stor og gir et flott førsteinntrykk av boligen med lys parkett, hvitmalt vegger og spotter i himling. Et stort, hvitt garderobeskap gjør det lett å holde rommet fritt for sko og yttertøy. I tillegg er det hvitmalt trapp til etasjen over.

Kjøkken

Kjøkkenet er stort og gir et luftig inntrykk med parkettgulv og god plass spiseplass under vinduet. Innredningen har profilerte, trefargede fronter, benkeplater i laminat og nedfelt oppvaskkum stål. Det er både benkebelysning og stikkontakter under overskap. Integrert i innredningen har kjøkkenet platetopp, stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og ventilator med kullfilter.

Stue og spisestue

I første etasje ligger en tiltalende dagligstue og spisestue med åpen gjennomgang mellom rommene. Dagligstuen har en trivelig peisovn montert i hjørnet. Begge rommene har en fin atmosfære med parkett på gulv, duse fargevalg og gode vindusflater. Spisestuen har også skyvedør mot kjøkkenet. I tillegg er det utgang til en solrik terrasse og stor, frodig hage.

Bad

Det lekre badet er fra 2023 og har flislagte overflater, gulvvarme og elektrisk avtrekk i himlingen. Innredningen er i moderne design med hvite, glatte fronter, heldekkende servant og stort speil med

belysning i overkant.

I hjørnet av rommet er det et høyskap som både skjuler varmtvannsbereder og gir noe oppbevaringsplass. Badet har ellers veggmontert toalett, dusjnisje med både håndgarnityr og regnfallsdusj, samt opplegg for vaskemaskin.

Soverom

Eneboligen har hele seks gode soverom, hvorav ett ligger i første etasje, tre er i andre etasje og to i kjelleren. Ett av soverommene i andre etasje er innenforliggende til et annet. Alle rommene er holdt i samme lyse fargepalett, noe som gjør det enkelt å innrede etter egen smak og stil. Det er også rikelig med lagringsplass i to boder i første etasje og en bod på hele 13 kvm i tilknytning til garasjen.

I kjelleretasjen er det i nyere tid blitt innredet til en utleiedel med god planløsning som inkluderer allrom, kjøkken, soverom og bad. Adkomst er via en gang med skap i første etasje. Kjøkkenet har innredning fra 2024, flislagt gulv og plass til spisebord. Innredningen har glatte fronter, laminatbenkeplate og nedfelt oppvaskkum. Under overskapene er det også stikkontakter.

Allrommet har samme gulvfliser som på kjøkkenet, hvitmalt vegger og naturlig lys fra et høytsittende vindu. Det er to rom benyttet som soverom og disse er i samme stil som allrom og kjøkken.

Badet var nytt i 2022 og gir et stilrent inntrykk med flislagte overflater, gulvvarme, downlights og avtrekksventil på vegg. Innredningen er hvit med glatte skuffefronter, heldekkende servant og speil med belysning i overkant. Videre har badet dusjhjørne, veggmontert toalett og opplegg for

vaskemaskin. En glassdør er satt opp som beskyttelse mot vaskemaskin og servantskap.

Kort fortalt

- Flott enebolig over tre etasjer.
- Rolig og landlig beliggenhet.
- Barnevennlig i rolig blindvei.
- Parkering i enkel garasje.
- Stor tomt på over 3,3, mål.
- Naturtomt og frodig hage.
- Entré har garderobeskap.
- Kjøkken med spiseplass.
- Stue og tilknyttet spisestue.
- Det er peisovn i ene stuen.
- Lekkert flislagt bad fra 2023
- Bad utstyrt med regnfallsdusj.
- Flott bad i kjeller.
- Boligen har hele 6 soverom.
- Kjøkkeninnredning i kjeller.
- Flere boder og stor garasjebod,
- Nesten alle vinduer fra 2023.
- Dreneringen var ny i 2023.

Standard

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Utvendige trapper: Betongtrapp til blendet kjellerinngang ligger vesentlig høyere en dagens terreng, trappen har heller ingen håndløpere. Trappen har i dag ingen funksjon da inngangen er blendet. Det anbefales å rive trappen. Fallskader kan oppstå.
- Innvendig > Rom Under Terreng: Det ble med egnet instrument målt relativ fuktighet i utlektet veggkonstruksjon under terreng, 78% ved 17 grader. Vektprosent målt i treverk inne i konstruksjonen på befaringsdatoen var fibermetning+fritt vann (28%). Måleresultatet vurderes å være langt/over

grenseverdier for og utelukke skjulte skader. Det anbefales å rive utlektet trepanel da det med stor sannsynlighet er infisert av muggsopp. Helserelaterte problemer kan oppstå. Dreneringen er såpass ny at det anbefales og overvåke situasjonen over en periode for å se om grunnmuren tørker opp av seg selv. Dette anbefales i samarbeid med en fagkyndig, tiltak ved behov.

- Innvendig > Trapp til kjeller: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertak. Overvåk tilstanden jevnlig.

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Ytterveggene er etterisolert med blåseisolasjon, det er uvisst når dette er utført og med hvilken kvalitet. Isolasjons evnen er begrenset. Ved utskifting av kledning anbefales det samtidig å etterisolere ytterveggene. Dette vil føre til redusert varmetap i boligen.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Isolasjonen er lagt helt ut mot undertaket mot gesimskasse. Det er ingen dampsperre mellom 2. et og loft. Eldre fuktmerker på og rundt pipe. Vanskelig tilkomst grunnet gammeldags loftluke. Selv om det ikke er påvist kondensrelaterte problemer på loftet anbefales det å etablere 5 cm luftespalte mellom isolasjon og undertak ved gesimskasse. Kan oppstå lokale kondensrelaterte problemer. Loftet er risikoutsatt for kondensrelaterte problemer ved bruksendring av boligen grunnet manglende dampsperre. Anbefales etablert. Anbefaler å bytte loftsluke, for å sikre god tilkomst vedrørende inspeksjon og hindre damp og varmelekkasje til loftet. Det anbefales også jevnlig kontroll av

konstruksjonen iht. risiko for kondens og påviste fuktmerker.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Membranen på veranda 2. et. har ukjent alder. Avstand mellom gulv og rekkverk er over 5 cm. Takplater for veranda er skrudd fra undersiden. Anbefaler kontroll av membran for veranda 2. etg. Avstanden mellom rekkverk og gulv må minskes til max 5 cm. underskrudde takplater står i fare for å kollapse ved store snømengder. Det anbefales å etablere en annen løsning.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Vedovnen i soverom kjeller er av eldre type og ikke rentbrennende. Røykrøre er fritt eksponert og er ikke varmebeskyttet. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Det anbefales å bytte ut vedovn til en rentbrennede modell. Anbefaler også annen løsning for røykrør da det kan føre til brannskader.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon: Ventilasjonsspalte i dør/terskel er ikke etablert. Dette fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Anbefaler å etablere ventilasjonsspalte i underkant dør.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det nevnes et at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da membran er ført helt over klemringen. Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon: Ventilasjonsspalte i dør/terskel er ikke etablert. Dette fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Anbefaler å etablere ventilasjonsspalte i underkant dør.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/ forsert avtrekk ut fra kokesonen.

- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning: Vanstoppersystem er ikke installert. Krav etter Tek 17. Varerør til varmtvannsbereder er ikke plugget. Vannstoppesrsystem må installeres for å lukke avviket. Varerør må plugges, vannskader kan oppstå ved en eventuell lekkasje.

- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Etter bytte av vinduer er det ikke lenger ventiler for friskluft i boligen. Det må etableres ventiler for friskluft i oppholdsrom.

- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det bør foretas terrengjusteringer.

- Tomteforhold > Andre tomteforhold: Tomten bærer

preg av manglende vedlikehold. Vedlikehold er nødvendig.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt: Innvendig > Kryp kjeller: Det er kryp kjeller under deler av bygningsmassen. Konstruksjonen er kjent for fuktproblematikk. Det er ikke inspeksjonsmulighet for kryp kjeller under soverom 1. et. Anbefales etablert.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Daniel Østbye, datert 11.06.2024. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg nøye inn i tilstandsrapporten før visning.

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

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

Moderniseringer og påkostninger
- Ny drenering.
- Nytt inngangsparti.
- Nye vinduer og dører.
- Alt av rørsystem, nytt sikringsskap og delvis nytt

anlegg godkjent i dag.
- Alle gulver har ny parkett, malt opp alle vegger og tak.
- Åpnet opp mellom stuer.
- Nytt bad med opplegg vaskemaskin i 2.etg.

TV/Internett/Bredbånd
Eier tegner eget abonnement for tv og internett på eiendommen.

Parkering
Det er parkering i en enkel, eldre garasje og godt med biloppstillingsmuligheter på egen gårds plass. Det er inngang til boligen fra garasjen som går via den store, tilknyttede boden.

Forsikringsselskap
Eika forsikring.

Radonmåling
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Det er også gjort radonmåling i kjelleretasjen som har godkjente verdier.

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

Energi
Oppvarming
Eneboligen er elektrisk oppvarmet med luft-til-luft varmepumpe fra 2022, supplert med vedovn i stuen i første etasje og i soverom i kjelleretasjen.

Det er installert en undermåler for å lese av strømforbruket til kjelleretasjen.

Energikarakter
F

Energifarge
Gul

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 990 000

Kommunale avgifter
Kr 20 460

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter vil variere årlig. Kommunale avgifter inkl.: Vann, avløp, renovasjon og feie/tilsynsgebyr for pipe.

Eiendomsskatt
Kr 4 278

Eiendomsskatt år
2024

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt i Aurskog Høland kommune, pt. på 3 promille.

Formuesverdi primær
Kr 1 049 825

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 3 989 335

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter
Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, tv/ internett, m.m.

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 59, bruksnummer 23 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:

3226/59/23:
29.08.1939 - Dokumentnr: 1659 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:59 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1673314 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:59 Bnr:23

01.01.2024 - Dokumentnr: 113137 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:59 Bnr:23

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller godkjente byggetegninger for boligen hos kommunen.
Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Denne er datert 14.03.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
14.03.2023.

Vei, vann og avløp
Eiendommen ligger til privat vei, med privat adkomst.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via privat stikkledninger.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig i eldre reguleringsplan for Holterhagen tomtefelt.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse, og hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Flere av nærliggende eiendommen er kulturminner og område består av kulturmiljøer med spesielle hensyn for vern.

Adgang til utleie
Det er kun 1 registret boenhet på 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
Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

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
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
99 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 990 000,00))

118 890,- (Omkostninger totalt)

4 108 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 118 890

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunal info

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8.800,-. Utleggene omfatter foto, kommunal info og tinglysning av sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kenneth Sverre

Eiendomsmegler MNEF

kenneth.sverre@aktiv.no

Tlf: 930 29 613

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre

Eiendomsmegler MNEF

kenneth.sverre@aktiv.no

Tlf: 930 29 613

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,

Bjørkeveien 18

1941 Bjørkelangen

Tlf: 638 54 000

Salgsoppgavedato

20.06.2024

Vedlegg

Tilstandsrapport



📍 Engaveien 8, 1963 FOSSER

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 59, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m² BRA-i: 285 m²



Befaringsdato: 04.06.2024

Rapportdato: 11.06.2024

Oppdragsnr.: 21410-1222

Referansenummer: LJ1417

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre etasjer opprinnelig oppført i 1942 og tilbygget i ettertid. Boligen har i løpet av de siste to årene gjennomgått en større oppgradering og fornying innvendig, i tillegg til noe utvendige oppgraderinger. To nye bad, ett nytt hybelkjøkken, oppgradert kjeller til boligrom, nytt innvendig og utvendig vann og avløp, mye nye innvende overflater, to nye sikringsskap ,nye vinduer og noen dører og ny drenering. Det må allikevel påregnes noen oppgraderinger av bla. tak og utvendig kledning. For fullstendig oversikt over tilstandsgrader må rapporten leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1942

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon er av sadlet form og oppført med plassbygget sperrekonstruksjon av treverk. Utvendig taktekking er av betongtakstein, undertaket er av treverk (taktro). Bjelkelaget er etterisolert med 10 cm. mineralull. Takrenner og nedløp av metall. Beslag og stigetrinn til pipe av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Vinduer av treverk med 2-lags glass. Inngangsdør og verandadører av treverk med glassfelt. Inngangsdør til gang mot garasje er uten glassfelt.

Utgang fra spisestue til en sør/vestvendt veranda på omtrent 13 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 centimeter. Verandaen er utstyrt med overbygg, stikkontakt og levegg for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Utgang fra soverom 2. et. til en sør/vestvendt veranda på omtrent 12 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 104 centimeter.

Utvendig trapper av treverk og betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. Etasje
Gulvoverflater av: Parkett, det er teppe i en bod.
Veggoverflater av: Malt trapanel, malte slette flater og malt tapet.
Himlingsoverflater av: Malt trepanel og tak-essplater.

2. Etasje
Gulvoverflater av: Parkett.
Veggoverflater av: Malt trepanel, mdf-plater, malte slette flater og malt tapet.
Himlingsoverflater av: Malte slette flater.

Kjeller
Gulvoverflater av: Fliser.
Veggoverflater av: Malte slette flater.
Himlingsoverflater av: Malte slette flater.

Innvendige trapper og rekkverk av treverk.
Innvendige dører er fra ulike årstall og har ulik utforming.

Etasjeskille av: Trebjelkelag.
Det er støpt gulv mot grunn i kjelleren.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 10 mm.
Gang 2. et. 20 mm.
Kjøkken kjeller 15 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 244 cm.
Gang 2. et. 243 cm.
Kjøkken kjeller 204 cm.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad 2. Etasje
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt slett flate. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Ett vegghengt speil med lys i tillegg til ett høyskap med varmtvannsbereder og noe lagringsplass er også en del av interiøret.

Dusj i nisje med åpen løsning for enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en regnfalldusj og hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

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

Dusjen er plassert i hjørne og har en åpen løsning for enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin, en glassdør er satt opp som beskyttelse mot vaskemaskin og servantskap.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hybelkjøkken med spiseplass og gulvoverflate av fliser. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplaten har laminert overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Det er stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av solid plast. For sikkerhet er det installert komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

Kjøkken med spiseplass og gulvoverflate av parkett. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt en oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med noe integrerte hvitevarer, komfyr i benkeskap og en nedfelt keramisk platetopp. Nisje for vaskemaskin i benk. Det er en vegghengt ventilator med omluft over platetoppen. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av solid plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra våtrom. Det er to nyere varmtvannsberedere, en på ca 200 l. og en på ca. 120 l. To nyere sikringsskap med automatbrytere plassert i kjeller og gang 2. et.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2023. Grunnmur av støpt betong, tilbygget står står på pilarer av betong.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tomt på 3 318,50 m². Tomten delvis opparbeidet med hage, stort plenareal, prydbusker, div beplantning. det meste av hagen er naturtomt. Det er gruset gårdsplass og vei til garasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i tilsendte dokumenter fra megler. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

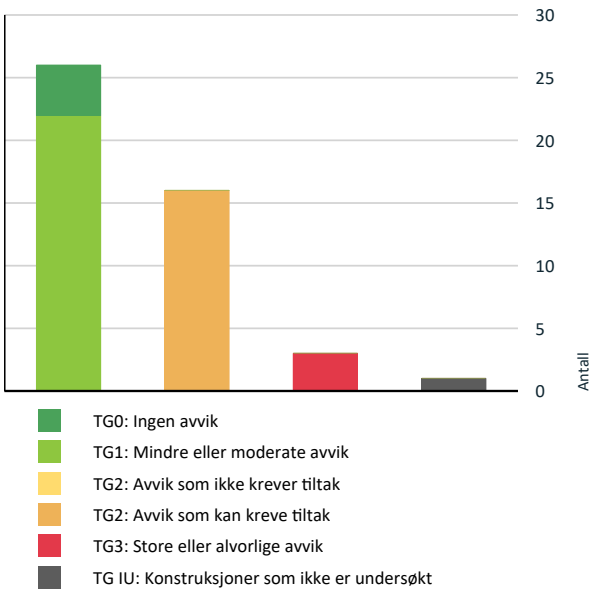
Garasje/bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i tilsendte dokumenter fra megler. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

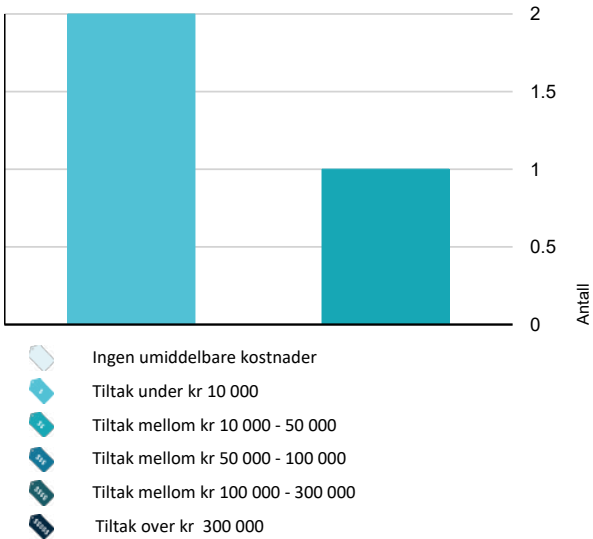
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Trapp til kjeller	Gå til side
! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Taktekkning	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1942

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Befaring er begrenset til bakkenivå da det ikke var mulig å overholdet arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

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

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Ytterveggene er etterisolert med blåseisolasjon, det er uvisst når dette er utført og med hvilken kvalitet. Isolasjons evnen er begrenset.

Ved utskifting av kledning anbefales det samtidig å etterisolere ytterveggene. Dette vil føre til redusert varmetap i boligen.



Eksempel på påbegynnende råteangrep.

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon er av sadlet form og oppført med plassbygget sperrekonstruksjon av treverk. Utvendig takteking er av betongtakstein, undertaket er av treverk (taktro). Bjelkelaget er etterisolert med 10 cm. mineralull. Inspeksjonen er begrenset til fra luke, grunnet vanskelig adgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolasjonen er lagt helt ut mot undertaket mot gesimskasse.

Det er ingen dampsperre mellom 2. et og loft.

Eldre fuktmerker på og rundt pipe.

Vanskelig tilkomst grunnet gammeldags loftluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selvom det ikke er påvist kondensrelaterte problemer på loftet anbefales det å etablere 5 cm luftspalte mellom isolasjon og undertak ved gesimskasse.
Kan oppstå lokale kondensrelaterte problemer.

Loftet er risikoutsatt for kondensrelaterte problemer ved bruksendring av boligen grunnet manglende dampsperre.
Anbefales etablert.

Anbefaler å bytte loftsluke, for å sikre god tilkomst vedrørende inspeksjon og hindre damp og varmelekkasje til loftet.

Det anbefales også jevnlig kontroll av konstruksjonen iht. risiko for kondens og påviste fuktmerker.

Vinduer

Vinduer av treverk med 2-lags glass.

alle vinduer i den opprinnelige boligen er byttet i 2023 foruten ett vindu i 2. et. Dette er byttet etter opprinnelig byggeår.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Dører

Inngangsdør og verandadører av treverk med glassfelt. Inngangsdør til gang mot garasje er uten glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra spisestue til en sør/vestvendt veranda på omtrent 13 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 centimeter. Verandaen er utstyrt med overbygg, stikkontakt og levegg for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Utgang fra soverom 2. et til en sør/vestvendt veranda på omtrent 12 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 104 centimeter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen på veranda 2. et. har ukjent alder.

Avstand mellom gulv og rekkverk er over 5 cm.

Takplater for veranda er skrudd fra undersiden

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler kontroll av membran for veranda 2. et.

Avstanden mellom rekkverk og gulv må minskes til max 5 cm.

underskrudde takplater står i fare for å kollapse ved store snømengder. Det anbefales å etablere en annen løsning.

Tilstandsrapport



For stor avstand mellom rekkverk og gulv.



Underskrudde takplater.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapper av treverk og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtrapp til blendet kjellerinngang ligger vesentlig høyere en dagens terreng, trappen har heller ingen håndløpere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen har i dag ingen funksjon da inngangen er blendet. Det anbefales å rive trappen. Fallskader kan oppstå.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til kjeller.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

1. Etasje

Gulvoverflater av: Parkett, det er teppe i en bod.

Veggoverflater av: Malt tranel, malte slette flater og malt tapet.

Himlingsoverflater av: Malt tranel og tak-essplater.

2. Etasje

Gulvoverflater av: Parkett.

Veggoverflater av: Malt tranel, mdf-plater, malte slette flater og malt tapet.

Himlingsoverflater av: Malte slette flater.

Kjeller

Gulvoverflater av: Fliser.

Veggoverflater av: Malte slette flater.

Himlingsoverflater av: Malte slette flater.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Trebjelkelag.

Det er støpt gulv mot grunn i kjelleren.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 10 mm.

Gang 2. et. 20 mm.

Kjøkken kjeller 15 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 244 cm.

Gang 2. et. 243 cm.

Kjøkken kjeller 204 cm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 2 Pipe og ildsted

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

Vurdering av avvik:

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

Vedovnen i soverom kjeller er av eldre type og ikke rentbrennende. Røykrøre er fritt eksponert og er ikke varmebeskyttet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales å bytte ut vedovn til en rentbrennende modell.

Anbefaler også annen løsning for røykrør da det kan føre til brannskader.



TG 3 Rom Under Terreng

Fult innredet kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble med egnet instrument målt relativ fuktighet i utlektet veggkonstruksjon under terreng, 78% ved 17 grader.

Vektprosent målt i treverk inne i konstruksjonen på befæringsdatoen var fibermetning+fritt vann (28%).
Måleresultatet vurderes å være langt/over grenseverdier for og utelukke skjulte skader.

(Vektposent over 20 betegnes som skadelig fukt.)
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å rive utlektet trepanel da det med stor sannsynlighet er infisert av muggsopp. Helserelaterte problemer kan oppstå.

Dreneringen er såpass ny at det anbefales og overvåke situasjonen over en periode for å se om grunnmuren tørker opp av seg selv. Dette anbefales i samarbeid med en fagkyndig, tiltak ved behov.

Kostnad er kun beregnet for riving av utlektet vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Måling av relativ luftfuktighet i utlektet veggkonstruksjon under terreng.



Måling av trefukt i utlektet veggkonstruksjon under terreng.

TG 10 Krypkjeller

Det er krypkjeller under deler av bygningsmassen. Konstruksjonen er kjent for fuktproblematikk.
Det er ikke inspeksjonsmulighet for krypkjeller under soverom 1. et. Anbefales etablert.

TG 3 Trapp til kjeller

Trapp til kjelleren er av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper og rekkverk av treverk.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er fra ulike årstall og har ulik utforming.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

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

Dusjen er plassert i hjørne og har en åpen løsning for enkel tilkomst.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget systerne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin, en glassdør er satt opp som beskyttelse mot vaskemaskin og servantskap.

Avtrekkshentilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.
Det er også et fordelerskap for rør-i-rørssystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Enkelte veggfliser med mangelfull vedheft mot underlaget (bom). (TG2). Fliser med bom kan sprekke. Våtrommet fungerer med dette avviket.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere ventilasjonsspalte i underkant dør.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble med egnet instrument målt trefuktkvote i treverk i veggkonstruksjon mellom allrom og dusjsone.
Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var 14%
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.

Fuktmåling er tatt via luke for stoppekran i allrom, da dusjsonen er omsluttet av mur. Selv om det er utført måling i mot våtsone (gulv) er det ingen garanti for at det ikke kan være fukt i veggkonstruksjonen bak dusjsonen.



Måling av trefukt i veggkonstruksjon mellom bad og allrom.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt slett flate. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Ett vegghengt speil med lys i tillegg til ett høyskap med varmtvannsbereder og noe

Tilstandsrapport

lagringsplass er også en del av interiøret.

Dusj i nisje med åpen løsning for enkel tilkomst.
Dusjbatteri er tilkoblet en regnfalldusj og hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

Avtrekkshimlen for ventilasjon er plassert i himlingen
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.
Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis med dårlig vedheft mot underlaget under toalett. Flis kan sprekke.
Noe sprang mellom fliser. Utgjør ingen fare for skader.
Dette til informasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det nevnes et at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da membran er ført helt over klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er feil med tettesjiktet, men klemring skal være synlig og tettesjiktet utført slik at mansjett/membran er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere ventilasjonsspalte i underkant dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble med egnet instrument målt trefuktkvot i treverk i veggkonstruksjon mellom soverom og dusjsone. Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.



Måling av trefukt i veggkonstruksjon mellom soverom og dusjsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med spiseplass og gulvoverflate av parkett. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt en oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med noe integrerte hvitevarer, komfyr i benkeskap og en nedfelt keramisk platetopp. Nisje for vaskemaskin i benk. Det er en vegghengt ventilator med omluft over platetoppen. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av solid plast.

Kjøkkenfronter har noen mindre kosmetiske skader, og noen av skuffeseksjonene må justeres litt, dette til informasjon

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hybelkjøkken med spiseplass og gulvoverflate av fliser. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplaten har laminert overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Det er stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av solid plast. For sikkerhet er det installert komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vanstoppersystem er ikke installert. Krav etter Tek 17. Varerør til varmtvannsbereder er ikke plugget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannstoppesrsystem må installeres for å lukke avviket. Varerør må plugges, vannskader kan oppstå ved en eventuell lekkasje.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Etter bytte av vinduer er det ikke lenger ventiler for friskluft i boligen.

Det må etableres ventiler for friskluft i oppholdsrom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Boligen har installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2022Kilde: Faktura e.l

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har to nyere varmtvannsberedere, en på ca 200 l. og en på ca. 120 l.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har to nyere sikringsskap med automatbrytere plassert i kjeller og gang 2. et.

- 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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

- 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



Hovedskap i 2. et.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Dreneringen er fra 2023.

Årstall: 2023Kilde: Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt betong, tilbygget står står på pilarer av betong.

TG 2 Terrengforhold

Svakt skråene terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2023Kilde: Eier

TG 2 Andre tomteforhold

Tomt på 3 318,50 m² . Tomten delvis opparbeidet med hage, stort plenareal, prydbusker, div beplantning. det meste av hagen er naturtomt. Det er gruset gårdsplass og vei til garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tomten bærer preg av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold er nødvendig.

Bygninger på eiendommen

Garasje/bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Tilliggende garasjebygg med direkte adkomst fra boligen. Garasjen er oppført i trekonstruksjon på ringmur av betong. Utvendig er veggene kledd med stående kledning, Taket er oppført med sadlet form og er utvendig tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Det er en garasjeport av treverk med elektrisk motor, og gulvet er av grusmasser. Boddelen i garasjen er på ca. 13 m2 og har enkelt tregulv med linoleumsbelegg.

Vedlikehold

Det må påregnes vesentlig oppgraderinger av garasjen. Ringmuren har synlige skader/større sprekker, det er fuktskader på porten. Bygningen har gjennomgående lav standard.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

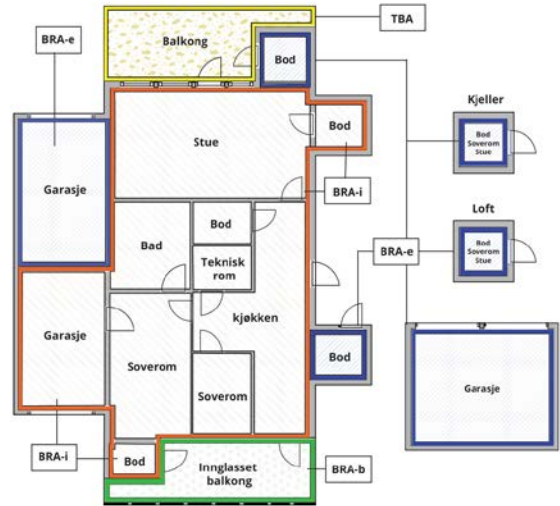
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	101			101	13		101
2. Etasje	79			79	12		79
Kjeller	73			73			73
SUM	253				25		253
SUM BRA	253						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Trapperom , Stue , Soverom , Spisestue , Kjøkken , Bod , Gang , Bod 2		
2. Etasje	Gang , Soverom , Bad , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Soverom , Allrom , Kjøkken , Soverom 2, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i tilsendte dokumenter fra megler. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæringen.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje/bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	32			32			32
SUM	32						32
SUM BRA	32						

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen har direkte adkomst fra boligen og er oppført som BRA-I, selvom den er oppført som ett eget bygg i rapporten. Boddel er på ca. 13 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i tilsendte dokumenter fra megler. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	247	6
Garasje/bod	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2024	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Robert Christer Janos Aktmyr	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	59	23		0	3318.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Engaveien 8							
Hjemmelshaver							
Aktmyr Robert Christer Janos							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Fosser i Aurskog-Høland kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Delvis opparbeidet, svakt skråene tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2024		Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger	07.06.2024		Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon.

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring. Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen. Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107240143	
Selger 1 navn	
Robert Christer Janos Aktmyr	
Gateadresse	
Engaveien 8	
Poststed	Postnr
FOSSER	1963
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalendr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RCJA

1

Document reference: 1107240143

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Mitt firma har 41 års erfaring med våtrom.

Arbeid utført av

THE AKTMYR GROUP

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Sveisemembran er utført av Membraneksperten som er et godkjent firma med våtromssertifikat. Godkjent rørleggerfirma har montert nye sluk med klemring.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er ny drenering (2023) og isolert utvendig med 50 mm Jackoform. Det har vært noen få plasser med fuktvanding i grund muren i høsten 2023. Dette er tørket ut og utbedret i feb/mars 2024.

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det nytt hovedsikringsskap og nytt sikringsskap til hybel. Det er egen strømmåler til hybel.

Arbeid utført av

Elektrokameraterne AS

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

Det er utført kontroll av det elektriske anlegget i april 2024. Alt er godkjent.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1107240143

14

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Jeg og mitt firma Aktmyr Gruppen hat utført drenerings arbeide og snekker arbeide. Vi har over 40 års erfaring innen bygg og anlegg.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Alt snekker arbeide (parkett, utskifting av vindu) er utført av meg (over 40 års erfaring innen bygg og anlegg).

Arbeid utført av

THE AKTMYR GROUP

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er utleiedel i kjeller. Egen inngang, eget bad og eget kjøkken. Det er målt Radon med verdier som er innenfor. Samtlige rom har godkjente brannrømning.

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Bruksendring godkjent : 13.03. 2023.

18

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent av kommunen : 13.03.2023.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent av kommunen : 13.03.2023.

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

Beskrivelse

Rodon måling er utført og innenfor godkjente verdier.

21.1

Radonmåling

År

2023

Verdi

73 Bq/m3 & 98 Bq/m3

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

Beskrivelse

Det er privat vei til eiendommen.

Document reference: 1107240143

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107240143

Initialer selger: RCJA

4

78

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christer Aktmyr	d0c9ad83d613e021361387a8cfdc1fb15c635932	03.06.2024 11:09:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

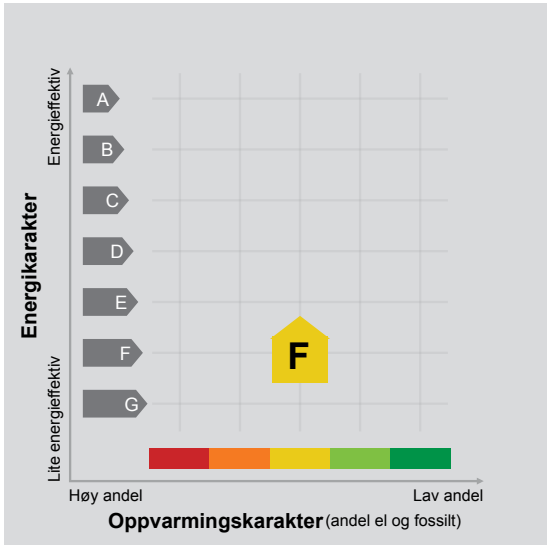
→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Document reference: 1107240143

nets

79

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300026036
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	5cf24889-4233-40fb-9fd8-7ddea22aad16
Dato	04.06.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Engaveien 8

Nabolaget Fosser - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Fosser	4 min
Linje 480	0.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

Skoler

Løken skole (1-7 kl.)	4 min
254 elever, 15 klasser	3.3 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.)	9 min
633 elever, 36 klasser	8.3 km
Bjørkelangen videregående skole	10 min
674 elever, 32 klasser	9.3 km
Kjelle videregående skole	13 min
180 elever, 17 klasser	11.2 km

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



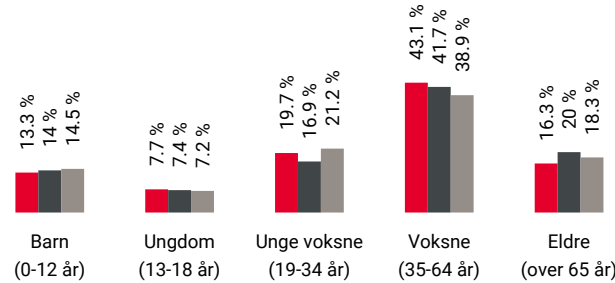
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fosser	664	296
Aurskog-Høland kommune	17 754	8 224
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løken barnehage (0-5 år)	4 min
97 barn	3.2 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år)	9 min
46 barn	7.7 km
Hofmoen barnehage (0-5 år)	12 min
37 barn	8.8 km

Dagligvare

Joker Fosser	5 min
Søndagsåpent	0.4 km
Kiwi Løken	5 min
PostNord	3.7 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

 Støynivået

Lite støynivå 92/100

 Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

- 

Misurina
Ballspill

7 min 

0.6 km
- 

Løken skole
Aktivitetshall, ballspill

4 min 

3.3 km
- 

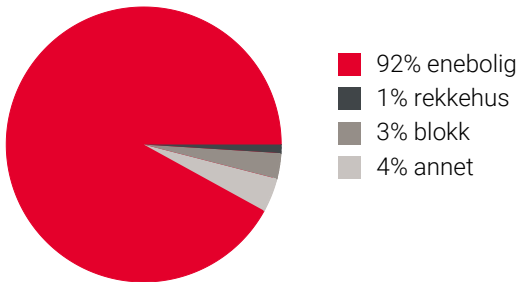
Avancia Xpress Bjørkelangen

11 min 
- 

Trento Bjørkelangen Express

11 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

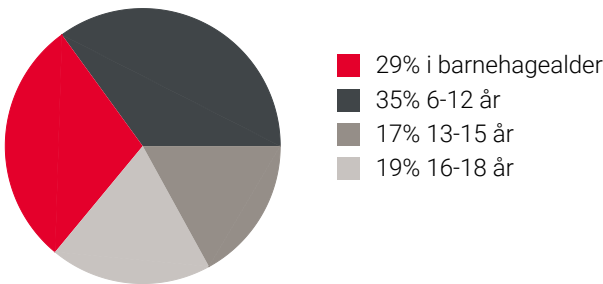
Løken senter

4 min 
- 

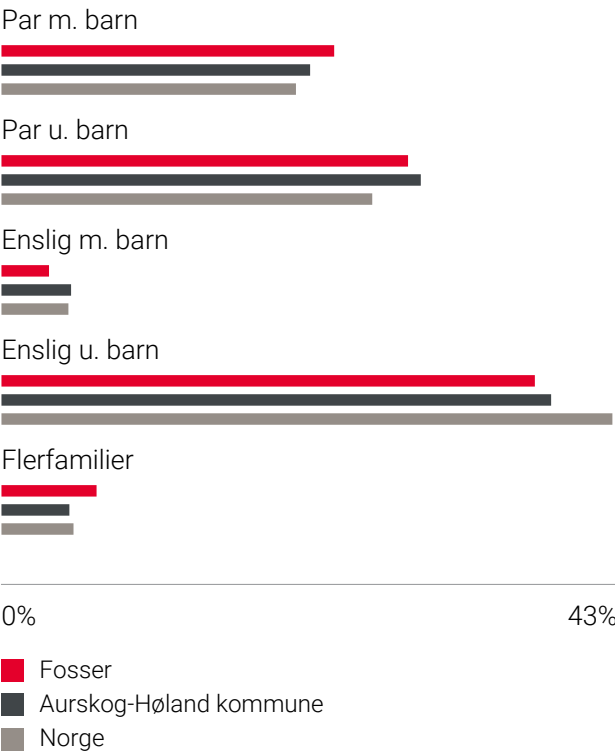
Løken apotek

6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



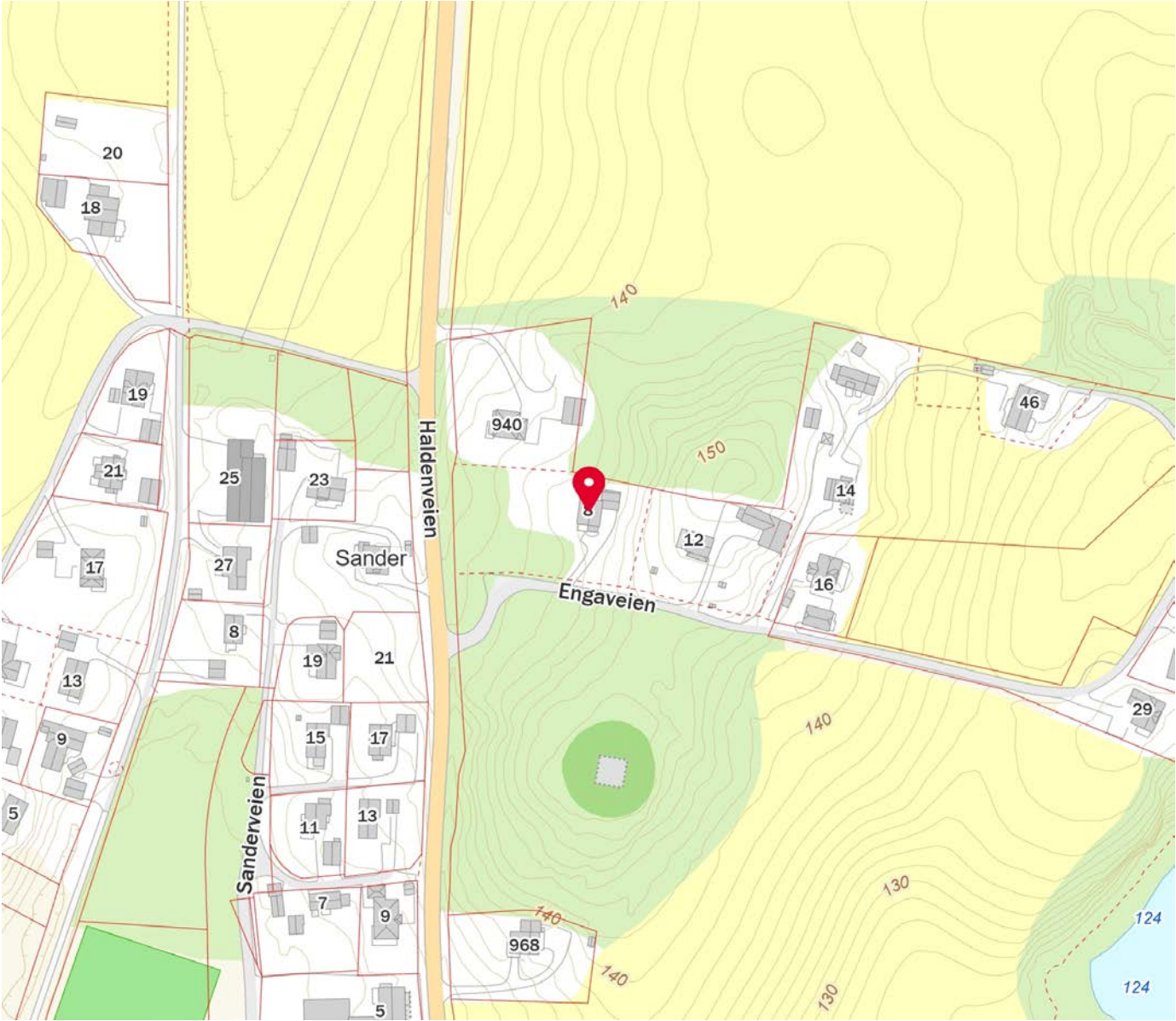
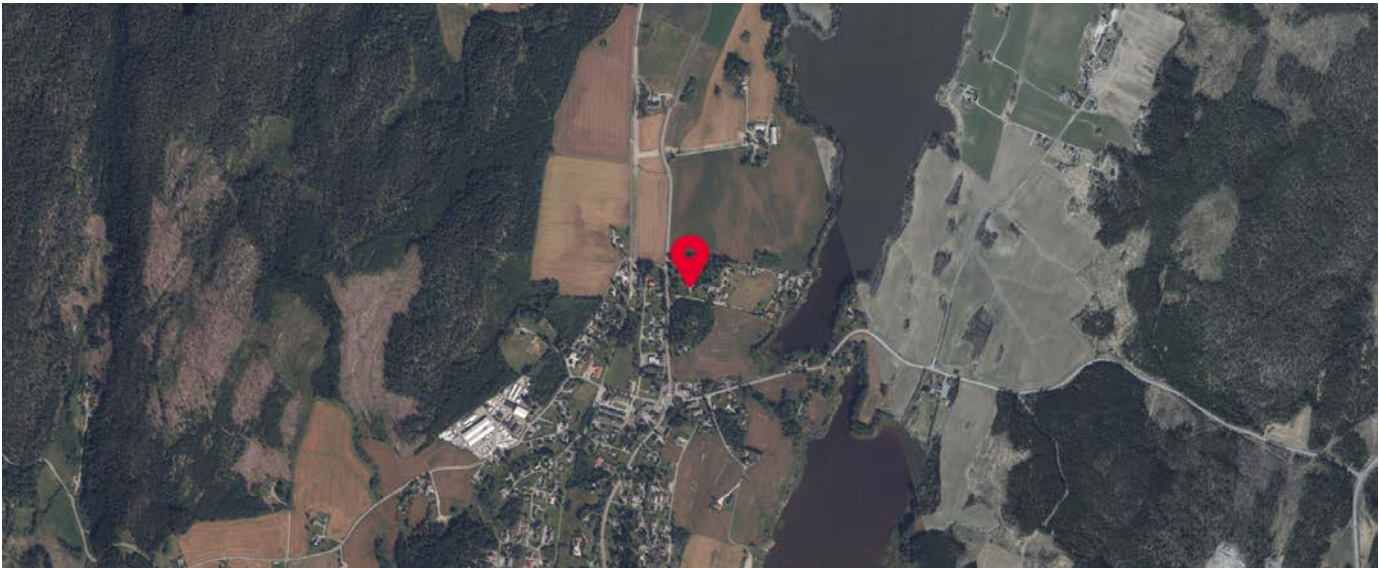
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Robert Christer Janos Aktmyr
Engaveien 8
1963 FOSSER

Dato: 14.03.2023

Tillatelse til tiltak er gitt 6.3.2023.
Komplett søknad om ferdigattest er mottatt 13.3.2023.

Gjelder: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel – innredning av kjeller
Gnr/bnr: 59/23
Byggested: Engaveien 8, 1963 FOSSER
Plangrunnlag: Reguleringsplan for Fosser sentrum og Holterhagan

Tiltakshaver: Robert Christer Janos Aktmyr

Søknad om ferdigattest er mottatt den 13.3.2023. Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at tiltaket tilfredsstiller kravene for ferdigattest.

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

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
enhetsleder

Tonje Riber
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

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

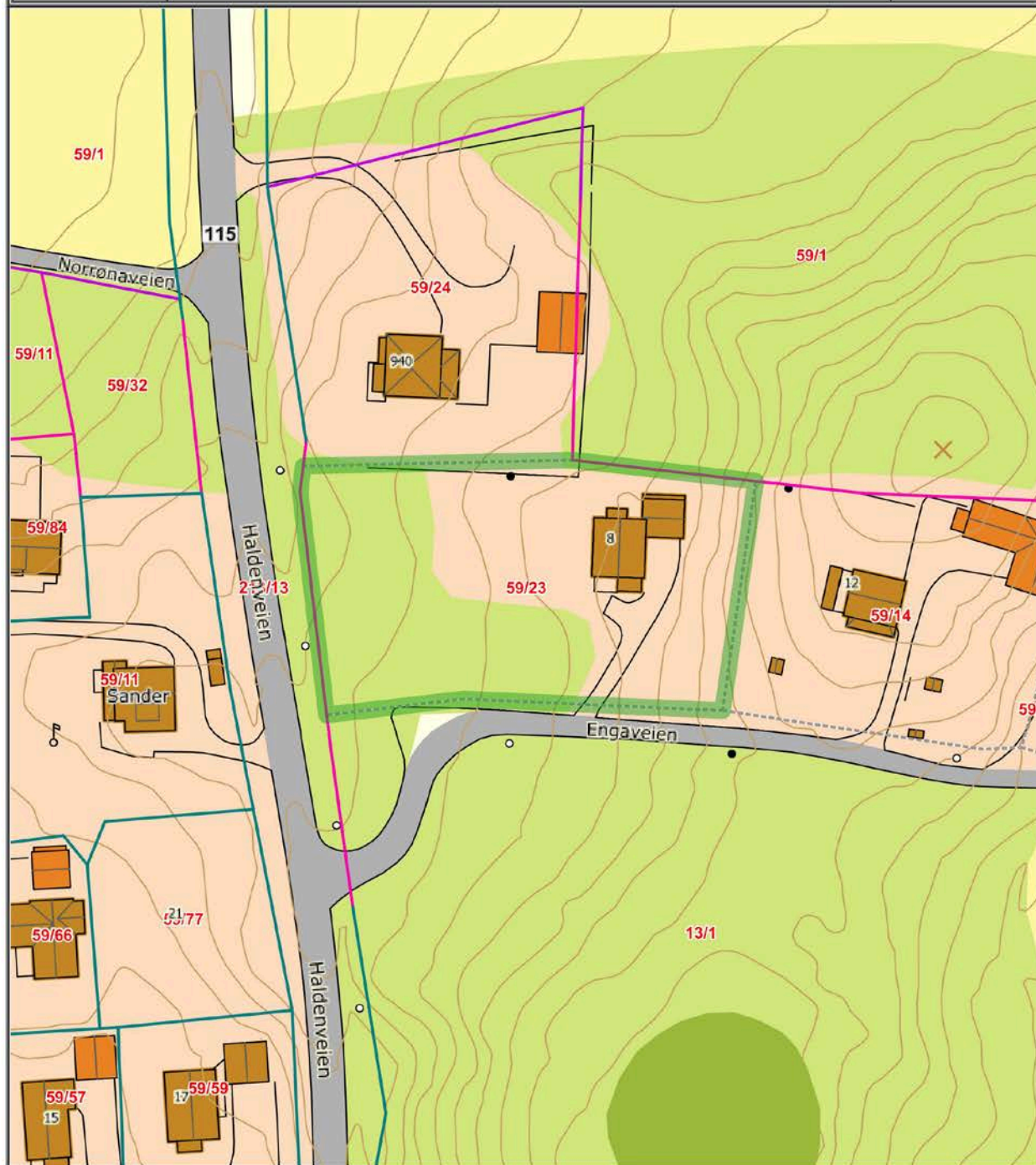


Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Engaveien 8, 1963 FOSSER			
Hj.haver/Fester:	AKTMYR CHRISTER, Engaveien 8, 1963 FOSSER			

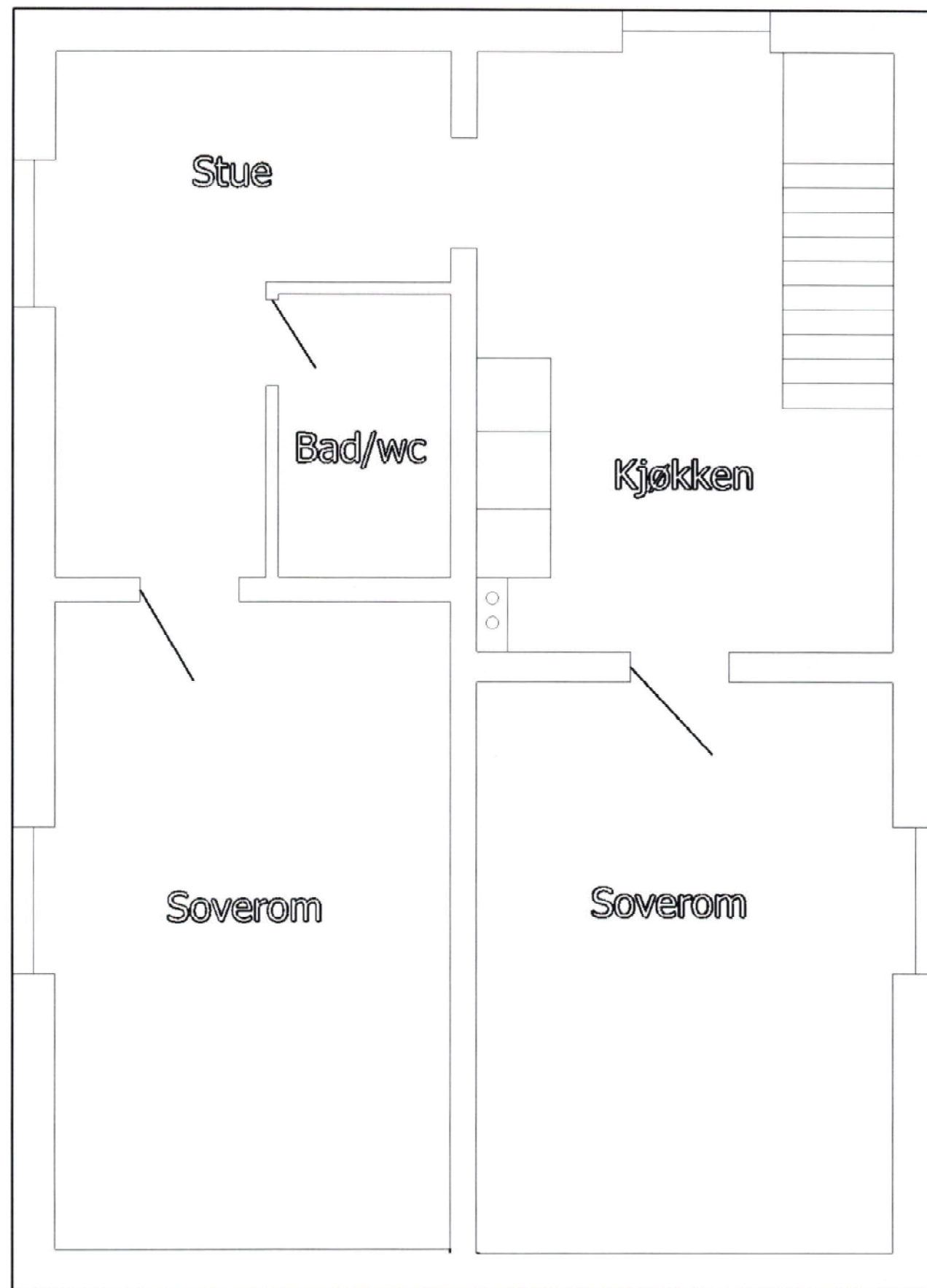
**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 10/6-2024 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bl.a. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig 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 bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Engaveien 8
1963 FOSSER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer: 1107240143

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 20.06.2024

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