

A photograph of a single-story house with blue vertical siding and a dark tiled roof. A large covered porch with white pillars and a corrugated metal roof extends across the front. A white picket fence runs along the front of the property, with a dense row of yellow-flowered bushes in front of it. The house is set on a green lawn under a clear blue sky. Green leaves are visible in the foreground, framing the top and right sides of the image.

aktiv.

Myrullveien 1, 1940 BJØRKELANGEN

**Innholdsrik enebolig over 2 plan i
blindvei. Garasje, stor hage og
utestue. 2 bad og 2 kjøkken.
Sentralt – nær alt!**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875

E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 350 000,-
Omkostn.: Kr 110 100,-
Total ink omk.: Kr 4 460 100,-
Selger: Monica Bergo

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 181/228 kvm
Tomtstr.: 1215.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 245
Oppdragsnr.: 1107250169

Innholdsrik enebolig

Velkommen til Myrullveien 1, en innholdsrik enebolig over to plan med inngjerdet hage, innerst i blindvei. Huset har noe behov for oppgradering, men planløsningen er god og alt er lagt til rette for å skape drømmehjemmet. Beliggenheten er prima, med gåavstand til buss, skoler og alle fasiliteter i sentrum. En stor hage innbyr til lek, og stuen har utgang til en herlig terrasse.

Ved inngangen ønskes man velkommen av en flott, åpen utestue. Hovedetasjen består av gang, bad, bod, stue/kjøkken og tre soverom. Stuen er romslig med peisovn og varmepumpe fra 2024. Kjøkkenet har godt med skaplass, og på badet er det gulvvarme og nyere regnfallsdusj. Underetasjen har egen inngang, innredet med kjøkken og flislagt bad og innredede rom.

Tomten er pent opparbeidet med plenaraler, bær- og prydbusker, bed og trær. Ved siden av hagestuen er det etablert en liten kjøkkenhage hvor det har blitt dyrket poteter, gulrøtter, kålrot mm., så her kan du høste rett fra hagen.

Parkeringen er god, og boligen har en stor garasje med lagringsplass.

Det gjøres oppmerksom på at det må søkes kommunen om bruksendring av underetasjen slik at innredede rom blir godkjente for varig opphold.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Megler	27
.....	27
Tilstandsrapport	65
Egenerklæring ifbm boligselgerforsikring	92
Egenerklæring ifbm takst	98
Energiattest	108
Opprinnelige byggetegninger	110
Situasjonskart	112
Nabolagsprofil	113
Våre samarbeidspartnere	116
Budskjema	123

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 181 m²

BRA - e: 47 m²

BRA totalt: 228 m²

TBA: 75 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 89 m² 3 ganger, kjøkken, stue, bad/vaskerom, 3 innredede rom, 2 boder.

1. etasje:

BRA-i: 92 m² Gang, kjøkken/stue, bad, 3 soverom, bod/(trappenedgang).

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

75 m² Terrasse/balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 47 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig: Takhøyde 1 etg. er 2,37. Takhøyde underetg. er 2,13.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1215.3 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er utmerket; stille og rolig innerst i blindvei - men sentralt med 5 min. gangavstand til alt man trenger, som buss, skole, fritidsaktiviteter og alle andre sentrumsfasiliteter. Tomten er over 1,2 mål, godt opparbeidet med busker, bed, hønsehus, plenarealer og store trær. Hagen er inngjerdet, så barn og firbente kan løpe fritt.

Hagen byr på mye boltreplass, og her kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage hvor du kan dyrke dine egne grønnsaker - eller spille fotball med venner etter skolen. Foran garasjen har tomten en gruslagt gårdsplass med gode muligheter for parkering. Rundt boligen er det tre terrasser som sørger for at man på sommerstid kan nyte både sol og skygge hele dagen. Stuen forlenges av en stor og sørvendt terrasse - denne går over to nivåer. Det er levegg mellom sonene, og terrassen har et samlet areal på ca. 45,1 kvm.

Belysning er montert, og terrassen har markiser og trapp ned til hagen. På motsatt side finner man en fin terrasse på ca. 29,9 kvm. og på store deler av denne er det en åpen utestue fra 2023 der livet utendørs nytes selv når det regner. Alle uteplassene innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder, og siden de ligger på ulike sider kan man enkelt flytte seg etter solen gjennom dagen.

Beliggenhet

Myrullveien 3 ligger midt i smørøyet i Bjørkelangen sentrum og har kort gangavstand til både offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, helsetorg og gode servicetilbud. Området har også kort vei til idrettsanlegg og fritidstilbud.

Bjørkelangen er et hyggelig kommunesentrum, i stadig utvikling og med en rekke nyetableringer. Fra eiendommen er det gangavstand til skoler på alle trinn. Den nye Bjørkelangen skole (1-10 med SFO-tilbud) med kultursal sto ferdig tidlig i 2018, og er et miljøvennlig og moderne bygg hvor elever og ansatte og tidsriktige fasiliteter.

I 2018 sto også et nytt helsehus ferdig. Her finnes legevakt, helsestasjon, tannlege og en rekke andre tilbud under samme tak. Bjørkebadet er en nybygget svømmehall med tilbud til alle aldersgrupper. På Bjørkebadet er det et terapibasseng på 12,5 m og et konkurransebasseng på 25 m, plaskebasseng på ti kvadrat for de minste, og en velværeavdeling med boblebad, steambadstue og kaldkulp.

Bjørkelangen sportshall ligger like ved Bjørkelangen videregående skole. Idrettstilbudet i området er variert og godt med satsning innen håndball, fotball, innebandy, biljard, allidrett, ski, friidrett, sykkel og svømming. Ved sportshallen finnes det en friidrettsbane, kunstgressbane, sandvolleyballanlegg og tennisanlegg. Nytt klubbhus for Bjørkelangen Sportsforening er nylig tatt i bruk med kafedrift. Treningskjeder som Avancia og Trento er etablerte og det er tilbud innen kampsport.

Kulturskolen har et godt og variert tilbud til barn og unge med blant annet undervisning innen sang, musikk, dans og tegning. Det er flere aktive teaterlag og kor i kommunen.

Fra sentrum er det kort avstand til marka og flotte turområder. Ca. 3,3 km utenfor sentrum finner du Røytjern med badestrand, badebrygge og fiskebrygge. I tillegg byr Mangenskogen på flotte innsjøer og idylliske friluftsområder. Vinterstid kan Dalhauglia hopp- og alpinsenter friste med en liten alpinbakke og fem hoppbakker i snørike vintre.

Det finnes også gode skiløyper og lysløyper i nærområdet.

Kommunen har bueskytterlag, flere skytebaner, samt jakt- og fiskeforeninger. I tillegg et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland (holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum). For golfentusiaster er det kort vei til Aurskog Golfpark ved Finstad Gård. Rett utenfor sentrum ligger Eidsverket Gods og her skal det bygges en større ridearena.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Extra og Kiwi. I tillegg har tettstedet kjøpesenter med et godt utvalg av butikker. I ytterkant av sentrum ligger Bjørkelangen Næringspark med kjeder som Rusta, Gausdal Landhandleri, Power, Maxbo, Europris og kommende THansen og McDonald. Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen, eller til hyggelig grensehandel både i Töcksfors og Charlottenberg.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Tusenårsparken og ligger ca. 2-3 min å gå fra boligen. Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 35 min til Lillestrøm, 50 min til Oslo S, 55 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, leiligheter og næringseiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen har kort avstand og trygg skolevei til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole, ca. 1 km unna. I tillegg ligger Bjørkelangen videregående skole noen minutters gange fra boligen. Kjelle Videregående skole ligger rett utenfor sentrum. Kommunen har generelt sett god barnehagedkning og det er to barnehager i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Tusenårsparken og ligger ca. 2-3 min å gå fra boligen.

Bygningssakkyndig

Kai Tore Næss

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er ikke foretatt noen undersøkelser av byggegrunn utover at det antas leire ut fra beliggenheten.

Takkonstruksjon/taktekking: Takkonstruksjonen er utført av selvlaget W-stoler sammenføyet med hullplater. Utvendig tak er bygget med taktro av rupanel fra byggeår, undertetting fra takskifte i 2006 som er dpolyester, 1 toms sløyfer og tekket med dobbeltkrummet betongstein.

Veggkonstruksjon: Utvendig vegger i 1. et. er konstruert med bindingverk av 4" med vindsperre, sløyfer og stående tømmermannspanel.

Etasjeskiller: Trebjelkelag fra byggår.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport på eiendommen utført av en sertifisert takstingeniør. Rapporten følger vedlagt salgsoppgaven.

Bolig:

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak:

Utvendig > Utvendige trapper: Fra parkering mot hovedinngang er det en trapp av betongsten/heller og kantstein. Denne har ugjort seg og må rettes opp. Det er i tillegg ei

murt trapp fra plassen utenfor garasje og opp til platting i syd. Ellers er utvendig trapper av impregneret treverk og normalt slitt. Rekkverk har lavere høyde enn dagens krav og bør utbedres om man skal ta et vedlikehold av rekkverk generelt.

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Kravet til høyde rekkverk var ikke de samme dagens under etablering av rekkverket. Steintrapp som har ugjort seg. Trapp opp til platting i syd har ugunstig mål på opptrinn og inntrinn som og mangler rekkverk.

Innvendig > Overflater: Vegger har plater på vegg og det er rom med brystpanel.

Himling har dels trepanel og himlingsplater, gulvene parkett, laminat og fliser på flere tørre rom i undertg.

Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er avvik: Skader på overflater gjelder knuste fliser i underetg og riper på gulv soverom 1 etg. og innredet rom underteg samt oppsvulming i laminat/parkett skjøt. Tar forbehold om at det kan komme flere skader til syne når møbler er tømt.

Innvendig > Innvendige trapper: Trapp fra underteg til 1 etg med tette opptrinn.

Trappehullet i 1 etg er tettet igjen og benyttes i dag som bod for 1 etg. Dette kan enkelt tilbakestilles for å aktivere bruk av trappen.

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen mangler håndløper og mangler rekkverk i sin helhet.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell: Flislagt gulv og vegger på badet som ble etablert et sted mellom 1980 og 1990. Egen dusjsone, servant med nedfelt vask og toalett

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens

krav. TG3 kommer opp på grunn av alder og ingen dokumentasjon. Ved undersøkelse av tilstøtende konstruksjoner kunne man imidlertid ikke under befaringen registrere fukt i konstruksjonen.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon: Bindingverk av 4" med vindsperre, sløyfer og stående tømmermannspanel. Bygd i tråd med byggeskikken i 1972

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Mellom hver underligger er det "luset" som musetetting. Dette gir mindre lufting enn anbefalt, men var en vanlig måte å gjøre dette på i 1972. Noen kledningsbord og især mot syd har tendens til sprekk og råteskader.

Utvendig > Vinduer: De fleste av vinduene er fra 1984 og er såkalte vippevinduer (H-vinduer), men det er også vinduer fra byggeår - et og annet vindu er skiftet ut og siste gang et vindu av pvc i 2011 . Flere av vinduene bærer preg av alder. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er avvik: De fleste vinduene antas å være fra byggeår og bør skiftes ut.

Utvendig > Dører: Ny hovedytterdør 2022 , terrassedør fra 84, er værslitt og trenger vedlikehold. Dør i underetg er fra 2006 men er mangelfullt montert.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist utetthet/ åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Gjelder terrassedør som er værslitt. Dør i underteg er mangelfullt montert.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terasse i syd med to trapptrinn som igjen deler denne. Terasse i nord med overbygg på den vesentligste plassen. Overbygget ble etablert i 2022 på en eksisterende platting som er litt uvisst når ble bygget. Veranda og terrasser er i følge eier jevnlig vedlikeholdt med behandling og utskifting av bord. Overbygget liten veranda ved inngangsparti er støpt med overflate av skifer med rom under. Det var under befaringen ikke indikasjoner til fukt i himling kjeller og i følge eier har det aldri blitt observert lekkasje her. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Kravene var lavere når veranda ble bygget.

Utvendig > Andre utvendige forhold: Markiser som fungerer, men har værslitt duk, Stakittgjerde som bør vaskes og overflatebehandles og muligens skifte ut noen bord pga råte. Hønsehus som ikke ble nøye inspisert. Godt opparbeidet hage med beplantning og bed.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Værlitt stakittgjerde som trenger overflatebehandling - samme med markiser.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Trebjelkelag fra byggeår.

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble fortatt tilfeldige målinger som avdekket 2 cm på det lille soverommet og en cm i stue.

Innvendig > Radon: Det var ikke krav om radonsperre i byggeår og det er ikke foretatt målinger i ettertid.

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig å hensynta når boligen ble bygget.

Innvendig > Pipe og ildsted: Mursteinspipe fra byggeår. Vedovn(så kalt svartovn) i underetg innstallert ukjent år og peisovn i 1 etg ble installert i 2024. Pipe og ildsted ble kontrollert av feier i 2021 og det ble ikke avdekket mangler i denne kontrollen.

Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Til informasjon ble ikke manglende ildfast plate under feieluke betegnet som et avvik i tilsynet det henvises til .

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Hovedsaklig kobberrør fra byggeår med diverse oppgraderinger. Ved etablering av kjøkken og våtrom i kjeller i 2008-2011 ble det installert rør i rør av plast og det er montert et fordelerskap på badet.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist andre avvik: I ytterveggen bak varmtvannsbreder går det vannrør inn igjennom kjøkkenveggen og over og under kjøkkenvinuet. Ved 3- 4 anledninger har selger opplevd at vannet i disse rørene har frosset, i perioder hvor det har vært ekstra kaldt.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det meste av avløpsrørene er skjult, men noe er synlig i kjeller og det var pvc rør. Med tanke på byggeår kan det ikke utelukkes at det er noe støpejernsrør(soil), men dette må evt undersøkes med en mer nøyaktig rørinspeksjon.

Vurdering av avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Rør på loftet for utlufting av avløpsanlegget har retning litt opp og litt ned. Bør kontrolleres av rørlegger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med ventiler gjennom vegg. Mekanisk avtrekk på våtrom og på kjøkken. Avtrekksvifte på våtrom i 1 etg var ute av funksjon på grunn av at den var frakoblet strømbryter.

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning. Det er rom med ikke tilfredsstillende luftutskiftning og mekanisk vifte på badet i 1 etg. er ute av funksjon.

Tekniske installasjoner > 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. Elektrisk anlegg med automatsikringer og kursfortegnelse i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier:

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1972. Installert ved bygging av boligen i 1972.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent. Det er utført tileggsarbeider og vedlikehold og utbyttinger etc. i forbindelse med andre endringsarbeider av boligen.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Ja. Siste kontroll 2016.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei. I følge eier.

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

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringsskap:

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

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

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

Anbefaler en full kontroll av anlegget.

Generell kommentar: Utvidet kontroll av elektriker anbefales. Det informeres om at jeg ikke har den rette kompetanse for detaljert kontroll av el-anlegg.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Det er drenert rundt boligen etter første gang i 1972. Det er opplyst at det ble gravd ned og foretatt en masseutskifting på midten av 90 tallet med drenerende masser(singel), ny drenering og påført ny grunnmursplast
Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Langs store deler av muren er grunnmursplast fra 5 til 10 cm under dagen. Og i tillegg mangler det klemlist i toppen av grunnmursplasten - list som skal slisses inn i mur og festes.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Kjellermur fra byggeår og det antas 20 cm Leca eller lignende lettklinkerblokker. Det er påvist noe sprekkdannelser i overflatepuss, men dette antas å være normale svinnsprekker.

Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Det er særlig under ytterdør i underetg.

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkenskrog og fronter antas å være fra byggeår med diverse oppgraderinger som nye benkeplater og tilføyning av mer skap.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det bemerkes at benkeplate stedvis er montert over den opprinnelige platen. Det er ikke lekkasjevakt eller vannstopp eller forebyggende installasjoner for å redusere omfanget av en vannlekkasje.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Utstyr av høy standard i 2009 som boblebad, badstue, vegghengt klosett. Dusjnisje bygget av glassbyggerstein.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det antas at toaletttrammen og sisternen er montert på flislagt vegg og så blendet igjen med kasse for toaletttramme. Men det anbefales likevel å bore et hull under toalettskål for å ha kontroll på om det skal komme en lekkasje.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Flislagt gulv fra 2009.

Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er ikke tilfredsstillende fall mot dusjsone sluk som er det eneste sluket på våtrommet. Det er montert en list på gulv i dusjsone og denne vil stoppe lekkasjevann. Det kan måles en tendens motfall.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Tilliggende konstruksjoner i våtsone er utvendig murvegg og ikke mulig med hulltaking.

Garasje:

Utvendig > Takteking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Tekket med en eldre takstein og undertettet med taktro og d-papp.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det ble ikke påvist avvik under befarig og TG2 settes pga alder.

Utvendig > Vinduer: Garasjevinduer malte

Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører: Dør som er malt og leddport som er malt. Leddport har garasjeåpner

Vurdering av avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater: Uisolert garasje med synlige/åpne konstruksjoner.

Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gjelder betonggulvet - har slitasje som har ført til svanker hvor det kan bli stående vann som igjen vil føre til mer slitasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Betonggulv som ikke er stålpusset, men disset ut under støping

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Et garasjegelv bør ha 5 cm fall mot port for å unngå at vannavrenning fra biler med saltinnhold blir stående på gulvet - dette kan føre til forvitring av betongen.

Tekniske installasjoner > 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. Enkelt anlegg med strøm som går på samme måler som bolig.

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

Spørsmål til eier:

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1987.

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

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei. Siste kontroll i 2016.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.

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

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringsskap:

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så

langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.

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

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

Generell kommentar:

Utvidet kontroll av elektriker anbefales. Det informeres om at jeg ikke har den rette kompetanse for detaljert kontroll av el-anlegg.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Drenering og fuktsikring er fra byggeår. Fuktsikring av muren er særlig gjeldende på vestvegg som har gjenfylte masser
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Fundamentert med betongplate og det er murt en blokkhøyde oppå denne for å heve bunnsvill vegg. Mot vest er det ca en meter mur for å tilpasse garasje i terrenget.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er slitasjegroper i betonggulvet som antas skyldes etsing av betong fra veisalt.

Lovlighet - bolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kommentar: Det er noe avvik fra byggemeldte tegninger i 1972 og dagens bruk. Det meste av underetg. er innredet for bruk til varig opphold uten at dette er søkt om. Det er etablert vinduer som rømningsvei på innredet rom i underetg. og det anbefales å søke om å få dette godkjent. Underetg. er innredet som en generasjonsbolig og trappen opp til 1 etg. er ikke revet og fjernet, men tettet med et gulv og brukes i dag som bod for 1 etg. Dette gulvet kan enkelt fjernes for å gjenåpne bruk av trappen. Bruken av 1 etg. er i tråd med byggemeldte tegninger i 1972, men planløsningen er noe endret samt at arealet er noe utvidet.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Soverom i 1. etg. ble pusset opp i 2021 med parkett gulv, MDF plater og malt tak. Ny inngangsdør i 2022, nytt dusjgarnityr i 2024. Montert varmepumpe 2024.

Lovlighet - garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Takhelling er flatere enn på byggemeldt tegning, men dette er ikke et ulovlighetsforhold. Ferdigattest er utstedt i 1987.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 05.09.25 av Kai Tore Næss. Her fremgår

kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2016, og 13.01.2017 dokumenterer Høland og Setskog Elverk at feil/mangler er utbedret. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Ihht rapport fra NRBR ble det i 2016 utført feiing. Det opplyses ikke når siste tilsyn ble utført. For ytterligere spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenerklæring

Fra egenerklæring sendt ut av Sødeberg & Partners ifbm tegning av boligselgerforsikring:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskrivelse: Kan tilkomme vond lukt på bad i underetasjen, i perioder hvor badet eller vaskemaskinen på badet har en ikke har vært i bruk på en stund. Har da tømt varmt vann evt litt klor i sluk og i avløpsrør til vaskemaskin.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Nytt bad i underetasjen med egen alkove til vask -tørk ble ferdigstilt i 2009. Montering av ny Høiax varmtvannsbreder 300 L og opplegg vaskemaskin ble utført av Aastad og sønner i september -08. Alt rør arbeid, inkludert montering av sluk, dusj, badekar, baderomsmøbel, og veggghengt toalett, ble utført av Inge Monsen v/Rørog Vedlikeholds service høsten -08 og vinter -09. Støp av gulv ble utført av murer Thomas Simonsen i desember -08. Flislegging vegg og gulv ble utført av bygningshåndverker Dag Støfring i januar -09. Alt av snekker/tømrer arbeid ble utført av tømrmester Trond Larsen høsten -08. Etablering av varmekabler, varmematter og oppgradering av stikkontakter og el kabler, samt montering av strøm til baderomsmøbel, håndkletørker, ble utført av elektriker Arne Martin Lunde v/Aurskog elektriske.

Arbeid utført av Aastad og sønner A/S, Rør- og Vedlikeholds service v/Inge Monsen, Murer Thomas Simonsen, Bygningshåndverker Dag Støfring, Tæmrmester Trond Larsen og Arne Martin Lunde v/Aurskog Elektriske.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Beskrivelse: I forbindelse med etablering av nytt bad i underetasjen ble det naturligvis også lagt membran, men det er uklart for selger hvem av de nevnte fagfolkene som utførte arbeidet, siden selger ikke er kjent med når i prosessen det er naturlig å legge membran. Membran synes i dusjens sluk og bak lister ved døren.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Ja, ett år var det mugg utslag i

den lange boden i underetasjen, noe som viste seg å skyldes at ventilen i yttervegg var blitt lukket i løpet av vinteren. Div uteputer hadde da blitt liggende for tett inntil takk og vegger på øverste hylle, og fikk påført jordslag, som først ble oppdaget påfølgende vår. Siden har vi vært påpasselig med å ha lufteventilen åpen hele året for å ha god lufting på boden.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Ja, ved pipe i stue, 1.etg, oppleves det som at gulvet går litt nedover mot verandadør, men takstmann har ikke kunnet påvise dette i større grad gjennom sine målinger. I tillegg oppleves det en hellning inn mot huset, på den laveste av de to terrassene på husets bakside. Selger glemte imidlertid å be takstmann sjekke ut og måle dette ved inspeksjon, og det oppfordres derfor til at potensiell kjøper, selv undersøker dette nærmere.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Installering av strøm- og varmekabler, varme matter, stikkontakter, samt montering av håndklevvarmer, baderomsinnredning, og oppgradering av kurser i sikringsskap etter div omgjøringer i underetasjen, ble utført av elektriker Arne Martin Lunde. Arbeid utført av Elektriker Arne Martin Lunde, Aurskog elektriske.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Høland og Setskog El-verk, utførte ettersyn av det elektroniske anlegget i 2016, hvor avvik og mangler i etterkant ble utbedret. Utbedringer ble godkjent og deretter lukket som avvik av El-verket i etterkant.

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, tømmerarbeid etc)? Ja. Beskrivelse: Fra boligen ble kjøpt og overtatt av selger i 2002 og frem til i dag, er det gjort mange ulike utbedringer i boligen, gjennom både dugnader og egeninnsats. Som bl.a. legging av parkett gulv, skifte av enkelte vinduer, montering av MDF veggplater, maling av tak og vegger, flislegging på bod i underetasjen, epoxy maling av gulvfliser på bad i 1. etg, som i år er delvis fjernet og erstattet med venylfliser, skifte av ytterdører, oppføring av lettvegger, innsetting av karmen og innerdører, skifte av terrassebord og rekkverk, oppsett av overbygg på terrasse del, maling av hus utvendig, beising av terrassegulv (skifte av tak, utbygg av tak og legging av ny takstein- utført på dugnad sammen med tømmermester)

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

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Beskrivelse: Boligens underetasje har siden 2011, vært kontinuerlig utleid og er blitt brukt som en utleiedel m/egen inngang, 3 rom, kjøkken og bad. Selger har imidlertid ikke søkt kommunen om å få godkjent underetasjen som utleiedel, og har heller ikke søkt kommunen om å få godkjent innredede rom i underetasjen for varig opphold.

Dette dels på bakgrunn av manglende rutine for godkjenning av utleiedel i privat enebolig i kommunen i 2011, og dels på bakgrunn av manglende kjennskap til nye rutiner og regler som er kommet i etterkant. Selger har derfor ikke ansett det som ett behov eller for å være nødvendig å søke om, men har isteden sørget for å ha vinduer godkjent for rømningsvei på de to rom i underetasjen som er innredet som soverom pr i dag, og har sørget for seriekoblet brannvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat for leietaker.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: Underetasjen er bygget om, inndelt og gjort om som en utleiedel med egen inngang, kjøkken, bad, to rom innredet som soverom, og ett rom innredet som stue med vedovn, men uten vindu. Dette da det ene rommet som nå er innredet som soverom, tidligere var en del av stuedelen (kjellerstue) som ble fradelt gjennom oppføring av en lettvegg med dør, da selger selv var i behov for ett ekstra soverom til egne barn. Det ble da samtidig satt inn ett større PDF vindu i muren, godkjent for rømningsvei i underetasje- til rom under bakkenivå, da det er sidehengslet, og både kan åpnes utover og innover i rommet. Selger har ikke vært kjent med at dette burde søkes godkjent som varig oppholdsrom gjennom kommunen, og har nå under klargjøring av boligen, valgt å ikke bruke tid på en søknadsprosess med kommunen, men isteden oppfordre potensielle kjøpere om å søke kommunen om eventuelle godkjenninger på eget initiativ, dersom det skulle oppleves som ett nødvendig behov. Dette da boligen fortsatt har sin innvendige trapp inntakt, som med enkle grep kan åpnes opp. Potensielle kjøpere har gjennom dette, derfor mulighet til å benytte hele boligen som en enhet etter hva de måtte ønske eller ha behov for, istedenfor å leie ut underetasjen slik selger har gjort.

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

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja. Beskrivelse: Ja, det er ikke søkt kommunen om endring av boligens underetasje, eller om å få omgjort innredet rom godkjent til varig opphold, i form av soverom.

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)? Ja. Beskrivelse: Ved mye nedbør kan det samle seg vann på gårdsplassen, spesielt foran inngangsdør i underetasjen, men uten at det har rent inn. Gårdsplassen kan med fordel planeres noe for å få mer helning vekk fra huset og evt legger ned avløpsdrenering rundt gårdsplassen, for å utbedre dette. Nedløp fra takrenner er iutgangspunktet lagt irør under bakkenivå, disse er imidlertid blokkert med grus og skitt, og brukes ikke i tråd med hensikten pr i dag. Dette er begge deler noe en potensiell kjøper selv må påse å utbedre.

Tilleggs kommentar fra selger: Viser til eget utfylt skjema for egenerklæring forelagt takstmann i forbindelse med tilstandsvurdering, da denne inneholder mer detaljerte opplysninger om hva som er utført og gjort i boligen de 23 årene selger har bodd i boligen, og når ting er blitt utført og av hvem.

Innhold

Kort fortalt

- Innholdsrik enebolig over to plan.
- U. etasjen ble pusset opp i 2009.
- To kjøkken og to bad/vaskrom.
- Innredede rom i u.etg (ikke søkt bruksendret).
- Stor garasje med lagringsplass.
- Gruslagt gårdsplass ved garasjen.
- En herlig terrasse over to nivåer.
- Samlet terrasseareal på 45,1 kvm.
- Terrasse fra 2020 ved inngangen.
- Flott, åpen utestue på terrassen.
- Stor hage med bed, trær og gjerde.
- Delvis åpen stue-/kjøkkenløsning i 1.etg.
- Godt med skap- og skuffeplass.
- Opplegg for vaske-/oppvaskmaskin.
- Romslig stue i 1.etg med store vinduer.
- Peisovn og varmepumpe fra 2024.
- Flislagt bad m/nyere regnfallsdusj.
- Bad med badstue
- Tre soverom, to m/garderobeskap.
- Trappeløpet benyttes som bod.

Planløsning

1. etasje: Gang, bad, bod, stue/kjøkken og 3 soverom.

Underetasje: 3 ganger, kjøkken, bad/vaskerom, 2 boder og 3 innredede rom.

Annet: Kaldloft.

Gang

Velkommen inn i et fleksibelt familiehjem med stort potensial for de nye eierne.

Inngangen er overbygd, utstyrt med belysning og ringeklokke. Ytterdøren ble satt inn i 2022, og ved inngangen er det skiferstein og plass til et koselig kafésett. Gangen har parkettgulv, lysmalte panelvegger og god plass til å henge fra seg yttertøyet.

Trappehullet i 1. etasje er tettet igjen og benyttes i dag som en bod ved gangen.

Arbeidet kan enkelt tilbakestilles for å ta i bruk trappen.

Stue

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et stort allrom med klart avdelte soner. Rommet får lys fra tre sider, og store vinduer mot hagen inkluderer en glassdør til terrassen. Om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen.

Stuegulvet har parkett, kombinert med brystningspanel på veggene. I 2024 ble en

peisovn og en varmepumpe montert. Rommet er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spisebord nærmest kjøkkenet.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger tilbaketrukket i en luftig utforming, med mulighet for både sosial matlaging og skjermet arbeidsro. Oppbevaringen er meget god, der en funksjonell L-form suppleres av plassbygde høyskap.

Innredningen har beige, glatte fronter og dobbel oppvaskkum nedfelt i benken. Over benken er det belysning og mørke mosaikkfliser, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med avtrekkskanal ut gjennom veggen. Under benken er det opplegg for både vaske- og oppvaskmaskin.

Bad/wc

Badet er helfliset, innredet med toalett, gulvvarme og åpen dusjnische. I 2024 fikk dusjsonen nytt utstyr med både hånd- og regnfallsdusj. Den øvrige innredningen består av et hvitt servantskap, et speilskap med hyller og et speil med tilhørende lampetter. Nylig har eier malt flisene i dusjnischen med epoxy maling, og de øvrige gulvflisene er belagt med vinylfliser oppå de eksisterende.

Soverom og garderobe

Tre soverom er samlet i 1. etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Rommene er holdt i lyse farger for en behagelig atmosfære. I 2021 ble hovedsoverommet pusset opp med nytt 1-stavs laminatgulv og nye panelplater på veggene. To av soverommene har mye oppbevaring i en skyvedørsgarderobe med dels speilfronter. Ekstra lagringsplass finnes på loftet og i en bod tilknyttet gangen.

Innredet underetasje

Underetasjen har egen inngang, bestående av tre ganger, kjøkken, bad, to boder og to innredede rom. Arealet er ca. 89 kvm, og de innredede rommene benyttes i dag som stue og soverom, dog er ikke rommene i u.ett søkt bruksendret hos kommunene og ikke godkjente for varig opphold. Ny eier oppfordres til å søke.

I den ene gangen ryddes yttertøyet enkelt bort i en stor og plassbygget skyvedørsgarderobe.

Kjøkkenet ble etablert i 2011, med hvite, glatte fronter, nedfelt oppvaskkum og mørk benkeplate av laminat. Over benken er det belysning og hvite mosaikkfliser, og over kokesonen er en ventilator etablert. Badet ble etablert av fagfolk i 2008/09.

På badet er det både en dusjnische og et boblebadekar, der førstnevnte har rullestein, regnfallsdusj og vegg av glassbyggerstein. Store, mørke gulvfliser kombineres med lysegrå veggfliser for en fin kontrast. Varme er lagt i gulvet, og badet har badstue, håndkletørker og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin er etablert i en egen nische. Baderomsinnredningen består av et hvitt servantskap, to små veggskap og et

speil med belysning.

Innbo og løsøre

Ventilasjonen er naturlig, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Varmtvannstanken er fra 2008.

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.

Parkering

Det er parkering i en stor garasje med lagringsplass, elektrisk portåpner og et samlet areal på ca. 47 kvm. Garasjen har vinduer, sidedør og belysning på fasaden. Tilknyttet garasjen finner man en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, gulvvarme på badene og en varmepumpe fra 2024 i stuen. Feierkontroll ble gjennomført i 2023, og for vedfyring har stuen en peisovn montert i 2024. I underetasjen er en eldre vedovn etablert.

Info strømforbruk

Fra 1. oktober trer Norgespris i kraft. Norgespris er en frivillig avtale om fastpris per kWh for strøm. Evt. inngått avtale følger eiendommen - gjelder til om med 31.12.2026 og overtas automatisk av ny eier ved eierskifte. Selger har ikke gitt megler beskjed om at slik avtale vil inngås/er inngått. Ta kontakt med megler ved eventuelle spørsmål.

Energikarakter og farge

E - Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter for 2025

Kr 19 004. Beløpet for komm. avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt for 2024

Kr 5 336

Info eiendomsskatt

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:
Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 1 093 609.

Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 4 374 436.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 245 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:

3226/75/245:

25.01.1983 - Dokumentnr: 640 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver Akershus everk

Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1971 - Dokumentnr: 319 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:75 Bnr:153

01.01.2020 - Dokumentnr: 655315 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:75 Bnr:245

01.01.2024 - Dokumentnr: 121673 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:75 Bnr:245

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg garasje, datert 15.06.98.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for enebolig, datert 29.05.72. Dokumentene følger vedlagt salgsoppgaven.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at to innredede rom i underetasje i dag benyttes som hhv. stue og soverom. Disse er ikke omsøkt bruksendret hos kommunen og følger ikke godkjent for varig opphold iht. opprinnelig byggetegninger. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder

risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann: Kommunalt.

Tilknytning avløp: Kommunalt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Tomten ligger under marin grense, men kun en liten del av det sørvestre hjørnet av tomten som ligger i et aktsomhetsområde. Selve bygningen er plassert utenfor aktsomhetsområdet.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Prisantydning og omkostninger

4 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

108 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

110 100 (Omkostninger totalt)

126 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 460 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 476 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 478 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris pålydende kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger/overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 40 700,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler Camilla Haugerudbråten, Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
camilla@aktiv.no, tlf: 930 22 875

Oppdragstaker Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen
organisasjonsnummer 981 129 792

Salgsoppgavedato 04.10.2025



Drømmer om fremtiden?

Vi har dyktige meglere med lang erfaring og unik lokalkunnskap som gjør oss godt egnet til å til å hjelpe deg enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Ta kontakt med oss for en uforpliktende boligprat!

Camilla Haugerudbråten, 930 22 875, camilla@aktiv.no



Aktiv Eiendom v/Camilla Haugerudbråten har gleden av å presentere Myrullveien 1.



En innholdsrik enebolig over to plan innerst i blindvei, med stor hage og sentral beliggenhet. Eiendommen er fint omkranset av trær, noe som gir nærhet til naturen, samt er skjermende for innsyn.



Fra stuen i første etasje er det utgang til en stor, sørvendt terrasse over to nivåer med trapp videre ned til hageplan.



Terrassen har god plass til flere utegrupper, og markise for effektiv solskjerming.



Underetasjen har egen inngang - og er innredet med bl.a. kjøkken og flislagt bad.



I forbindelse med inngangspartiet er det oppført en terrasse - hvor deler av denne er en åpen hagestue.



Her kan utelivet nytes selv når det er litt hustrig vær - og det er god plass til å tørke klesvasken ute, selv om det regner.



Selve inngangspartiet er skiferbelagt og praktisk overbygd. I 2022 ble det installert ny ytterdør.



Velkommen inn!

1. etasje.



Gangen er kledd med lysmalt herregårdspanel på veggene og gulv med laminat "tarkett". Det er fin plass til knaggrekke og skohylle.



Gangen er av god størrelse og har plass til oppbevaringsmøblement.



Gangen.



Kjøkken og stue ligger i en åpen og sosial løsning.



Kjøkkensonen har direkte adkomst fra gangen - innredningen er vinkelformet og ligger noe skjermet fra stuen.



Innredningen har beige, glatte fronter og dobbel oppvaskkum nedfelt i benken. Videre er stekeovn og induksjonstopp integrert, og det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin under benken.



Det er godt med skap, skuff- og benkeplass. Om ønskelig er det plass til en liten kjøkkenøy.



Nærmest kjøkkensonen er det naturlig plass for spisebordsgruppen. Her er det god plass til et større langbord for å samle familie og venner til hyggelige sammenkomster.



En ny Mill varmepumpe ble montert høster 2024 - denne sørger for jevn, behagelig temperatur året rundt.



I tillegg bidrar en moderne peisovn til ekstra hygge og varme.



Det er godt naturlig lysinnfall fra de store vindusflatene. Her i stuen finner man også ruter til fibernett, montert av VEV Romerike.



Fra stuesonen er det utgang til den solrike terrassen - med trapp videre ned til hagen, som i stor grad er skjernet for innsyn.



Fra gangen er det adgang til bad, tre soverom og en liten bod/trapperom.



Det helflisede badet er i lyse fargetoner og har lun gulvvarme. Nylig la eier belegg oppå gulvflisene. Innredningen har heldekkende servant over skapseksjon med speil i overkant.



På motsatt side er det et speilskap.



Toalettet er gulvmontert og badet har åpen dusjnisje med både hånd- og regnfallsdusj. Flisene i dusjnisjen er malt over med Epoxy maling, og de øvrige flisene er belagt med enkle vinylfliser.



De tre soverommene i 1. etasje ligger samlet - praktisk hvis man har små barn.



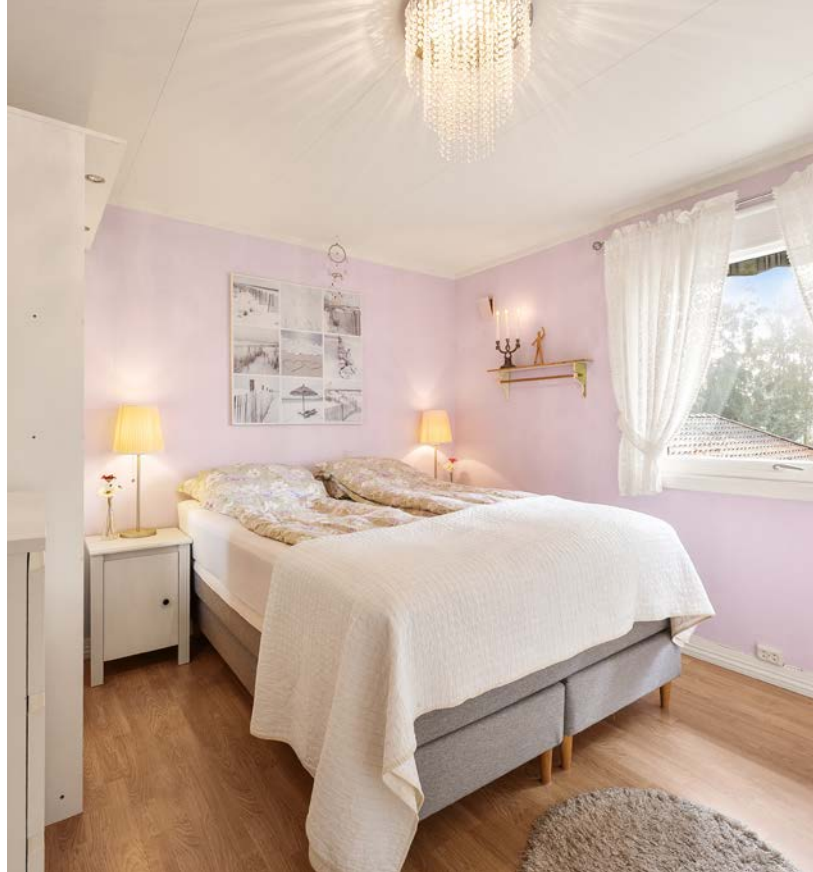
Soverom nr. 1 ble pusset opp i 2021, med MDF-plater på vegger og parkett på gulv.



Soverommene er holdt i lyse farger for en behagelig atmosfære.



Soverom nr. 2 - har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Videre har rommet både garderobeskap og en innbygget garderobe.



Videre har rommet både garderobeskap og en innbygget garderobe.



Soverom 3 egner seg godt som barneværelse eller som hjemmekontor med en evt. gjesteseng.

Underretasje.



I underetasjen er det tre ganger, kjøkken, bad, tre innredede rom og to boder. Videre inn er det en gang med garderobe. Rommene i underetasjen er ikke søkt bruksendret hos kommunen og følgelig ikke godkjent for varig opphold.



Entréen/gangene er av god størrelse.



Stor skyvedørsgarderober i midterste gang.



Kjøkkenet i underetasjen er fra 2011, har MDF-plater på veggene, parkett på gulv og innredning med hvite, glatte fronter og nedfelt oppvaskkum i laminatbenkeplate.



Det er nisje til komfyr og avsatt plass til kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.



Kjøkken.



I underetasjen finnes det tre innredede rom av god størrelse .



Det gjøres oppmerksom på at rommene ikke er omsøkt og godkjent bruksendret til varig opphold ifht. opprinnelige tegninger.



Badet i underetasjen ble etablert av fagfolk i 08/09 og fremstår romslig med plass til dusjnisse, boblebadekar og frittstående badstue - samt egen nisje for vaskemaskin og tørketrommel.



Innredningen har heldekkende servant over skapmøblement, to små veggskap og speil med belysning.

Det er lun varme i gulvet og toalettet er
vegghengt.





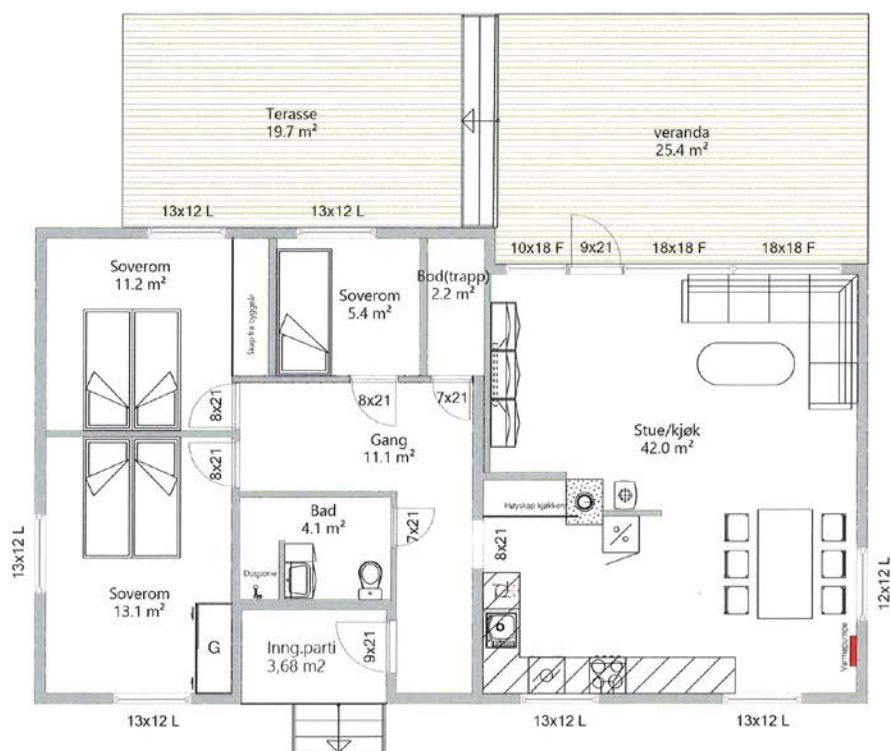
I dusjnisen er det rullestein på gulvflaten.



Innredet rom nr. 2 - rommet er ikke søkt bruksendret hos kommunen og er derfor ikke godkjent for varig opphold.

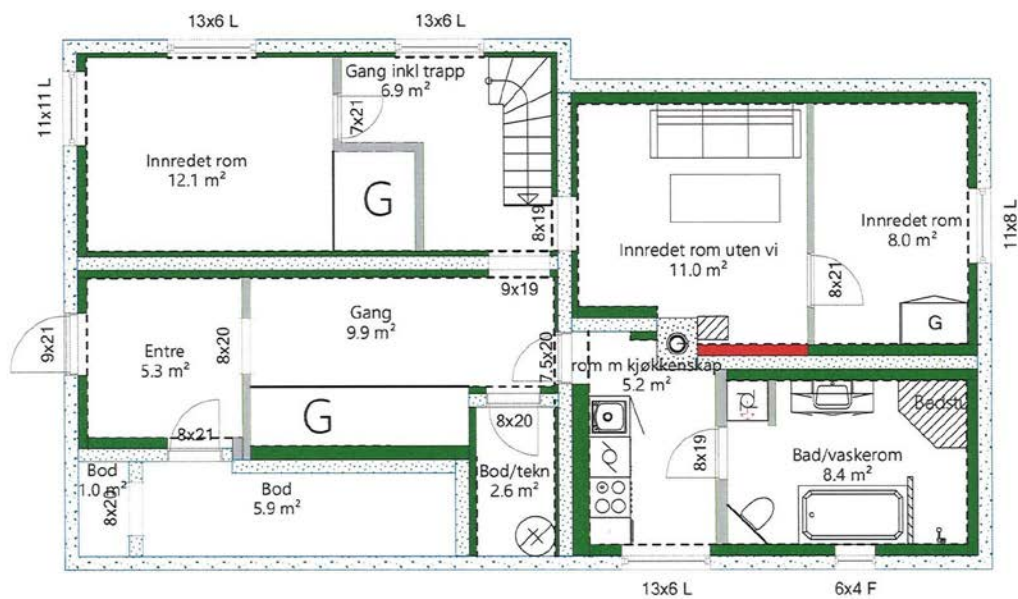


Innredet rom nr. 3 - rommet er ikke søkt bruksendret hos kommunen og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Planskisse 1 etg
Myrullveien 1, Bjørkelangen
Bruksareal 92 m²

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Planskisse underetg
Myrullveien 1, Bjørkelangen
Bruksareal 89 m²

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Tomten er pent opparbeidet med plenaraler, bær- og prydbusker, bed og trær. Ved siden av hagestuen er det etablert en liten kjøkkenhage hvor det har blitt dyrket poteter, gulrøtter, kålrot mm., så her kan du høste rett fra hagen.



Det er god plass til utegruppe i hagestuen.



Det er levegg og trappetrinn mellom de to terrassenivåene på stuesiden.



En frodig tujahekk sørger for at deler av terrassen er fint skjermet for innsyn.



Her kan lange, deilige sommerdager nytes til det fulle.



Terrassearealet på stuesiden er på hele 45,1 kvm.



Trapp ned til hagen.



Parkering kan gjøres i den frittstående garasjen eller på den gruslagte gårdsplassen.



Garasjen har elektrisk portåpner og et samlet areal på ca. 47 kvm. Her finnes både ekstra lagringsplass og sidedør for enkel adkomst.





Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Myrullveien 1, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 75, bnr. 245

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 05.09.2025

Rapportdato: 24.09.2025

Oppdragsnr.: 22579-1014

Referansenummer: YZ1509

Foretak: KAI TORE NÆSS

Takstingeniør: Kai Tore Næss

Vår ref: KTN



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

Kai Tore Næss

"Norges Takstingeniørers Forening (NTIF) følger den høyeste standard innen takseringsbransjen gjennom strenge krav til faglig kompetanse for medlemskap. For å bli medlem av NTIF må en være utdannet bygnings sakkyndig, med formell byggt teknisk utdanning. Det sikrer at alle medlemmer har en solid utdanning og kompetanse i takseringsfaget. Dette er avgjørende for kvaliteten på arbeidet som utføres, ettersom en takstingeniør må kunne vurdere bygningers tilstand og verdi nøyaktig og upartisk.

Kravene til etterutdanning og sertifisering er også blant de høyeste i landet. Dette betyr at takstingeniører må kontinuerlig oppdatere sine kunnskaper og ferdigheter for å holde tritt med nye forskrifter og lover. Denne løpende opplæringen er viktig slik at takstingeniøren leverer tjenester av høyeste kvalitet og er oppdatert på beste praksis i bransjen.

Man kan derfor være trygge på at rapportene utført av en NTIF-sertifisert takstingeniør er grundige, nøyaktige og pålitelige."

Rapportansvarlig



Kai Tore Næss
Uavhengig Takstingeniør
kai-tore@outlook.com
995 28 180

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Garasje - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med en eldre takstein og undertettet med taktro og d-papp

Utført med stålrenner i samme stil som bolig

Bindingverk av 4" påført forhudningspapp og kledd med stående tømmermannspanel.

W-stoler og ingen avvik kunne observeres

Garasjevinduer malte

Dør som er malt og leddport som er malt. Leddport har garasjeåpner

INNENDIG

[Gå til side](#)

Uisolert garasje med synlige/åpne konstruksjoner. En av veggene er isolert og utført med veggplater og øvrige vegger er klargjort for isolering med at det er pådratt forhudningspapp.

Betonggulv som ikke er stålpusset, men disset ut under støping

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Normal ventilering av en uisolert garasje

Enkelt el -opplegg som er typisk for garasje

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering og fuktsikring er fra byggeår. Fuktsikring av muren er særlig gjeldende på vestvegg som har gjenfylte masser
Fundamentert med betongplate og det er murt en blokkhøyde oppå denne for å heve bunnsvill vegg. Mot vest er det ca en meter mur for å tilpasse garasje i terrenget

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking ble byttet i 2006 og utvendig tak er bygget med taktro av rupanel fra byggeår, undertetting fra takskifte i 2006 som er d-polyester, 1 toms sløyfer og tekket med dobbeltkrummet betongstein. Opprinnelig ble boligen bygget uten takutstikk i gavler, men under nevnte takbytte ble det samtidig etablert utstikk i gavlvegger. Helbeslått pipe og beslag over vannkapper montert 2006 ifm takbytte. Takkonstruksjonen er utført av selvlaget W-stoler sammenføyet med hullplater. Kaldtloft som er isolert i undergurt

Utvendig vegger i 1 etg er konstruert med bindingverk av 4" med vindspærre, sløyfer og stående tømmermannspanel. Bygd i tråd med byggeskikken i 1972. Utvendig kledning er stedvis såpass værslitt at utskiftning er fornuftig

De fleste av vinduene er fra 1984 og er såkalte vippevinduer(H-vinduer), men det er også vinduer fra byggeår - et og annet vindu er skiftet ut og siste gang et vindu av pvc i 2011. Flere av vinduene bærer preg av alder.

Inngangsdør i 1 etg fra 2024, inngangsdør i kjeller fra 2006 og terrassedør fra 1986 og er værslitt

Terasse i syd med to trappetrinn som igjen deler denne. Terasse i nord med overbygg på den vesentligste plassen.

Fra parkering mot hovedinngang er det en trapp av

betongsten/heller og kantstein. Denne har ugjort seg og bør rettes

opp. Ellers er utvendig trapper av impregneret treverk og normalt slitt. Rekkverk har lavere høyde enn dagens krav og bør utbedres om man skal ta et vedlikehold av rekkverk generelt.

Markiser som fungerer, men har værslitt duk, Stakittgjerd som bør vaskes og overflatebehandles og muligens skifte ut noen bord pga råte. Hønsehus som ikke ble nøye inspisert. Godt opparbeidet hage med beplantning og bed. Vegger i kjeller er konstruert med leca og påforet innvendig med treverk. Etasjeskille mellom kjeller og 1 etg er konstruert av bjelkelag av trevirke

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger utført av malte plater og det er rom med brystpanel.

Himling har dels trepanel og himlingsplater, gulvene utført med parkett, laminat og flis
Trebjelkelag fra byggeår.

Det var ikke krav om radonsperre i byggeår og det er ikke foretatt målinger i ettertid - dette anbefales å måle

Lecamur eller tilsvarende påforet med trekonstruksjon og isolasjon. Det ble boret et hull og det ble målt fuktighet på treverket i påforingen av kjellermuren som viste 14% og det ble målt RH som var på 68 og 22 grader og ingen utslag på fuktindikator - måleresultatet ga ingen indikasjon på fuktproblemer. Men det anbefales likevel å undersøke dette mer grundig pga alder og ikke dokumenterte arbeider.

Trapp fra underteg til 1 etg med tette opptrinn. Trappehullet i 1 etg er tettet igjen og benyttes i dag som bod for 1 etg. Dette kan enkelt tilbakestilles for å aktivere bruk av trappen.

Dels glatte innvendige dører fra byggeår og dels trespeils dører montert ifm oppussinger foretatt opp igjennom årene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagt gulv og vegger på badet som ble etablert et sted mellom 1980 og 1990. Egen dusjsone, servant med nedfelt vask og toalett
Måling av treverk var under målbare verdier. Luftfuktigheten var samme som i det tilstøtende rommet og ble målt til RH 54% og 23 grader C

Bad/vaskerom i kjeller:

Himlingen er malt trepanel fra byggeår. Badet ble etablert 2008/2009 og faglærte håndverkere som tømmer, rørlegger, elektriker og flislegger ble leid inn for å etablere badet fra bunnen av. Det ble montert helt nytt utstyr og innredninger ved ferdigstilling av badet i 2009

Himlingen er malt trepanel fra byggeår. Fliser på vegg fra 2008
Flislagt gulv fra 2009.

Det antas at fuktettingen er utført av smøremembran med nødvendig tilbehør iht forskriftskravene fra 2007.

Utstyr av høy standard i 2009 som boblebad, badstue, vegghengt klosett. Dusjnisje bygget av glassbyggerstein.

Mekanisk avtrekk ut gjennom på vegg som fører luft ut gjennom yttervegg. Tilluft via luftespalte under dørbladet.

Tilliggende konstruksjoner i våtsone er utvendig murvegg og ikke mulig med hulltaking

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenskrog og fronter antas å være fra byggeår med diverse

Beskrivelse av eiendommen

oppgraderinger som nye benkeplater og tilføyning av mer skap.
Kjøkkenventilator med avtrekkskanal ut gjennom vegg.
Kjøkkenet i kjeller:
Ble etablert i 2011
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er hovedsaklig kobberør fra byggeår med diverse oppgraderinger. Ved etablering av kjøkken og våtrom i kjeller i 2008 -2011 ble det installert rør i rør av plast og det er montert et fordelerskap på badet.
Det meste av avløpsrørene er skjult, men noe er synlig i kjeller og det er pvc rør
Naturlig ventilasjon med ventiler gjennom vegg. Mekanisk avtrekk på våtrom og på kjøkken. Avtrekksvifte på bad i 1 etg er ikke funksjonstestet da denne var frakoblet strømbryter.
Varmepumpe etablert i 2024
Røykvarslere og branslokkeapparat uten avvik
Elektrisk anlegg med automatsikringer og kursfortegnelse i sikringsskap.
Røykvarslere og branslokkeapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt noen undersøkelser av byggegrunn utover at det antas leire ut fra beliggenheten.
Det er drenert rundt boligen etter første gang i 1972. Det er opplyst at det ble gravd ned og foretatt en masseutskifting med drenerende masser, drenert og påført ny grunnmursplast en gang på 90 tallet.
Kjellermur fra byggeår og det antas 20 cm Leca eller lignende lettklinkerblokker. Det er påvist noe sprekkdannelser i overflatepuss, men dette antas å være normale svinnsprekker
Tomt som er dels skrånet og dels flat med god terrengtilpasning av boligen.
Tomten ligger under marin grense, men kun en liten del av det sør-vestre hjørnet av tomten som ligger i et aktsomhetsområde. selve bygningen er plassert utenfor aktsomhetsområdet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er noe avvik fra byggemeldte tegninger i 1972 og dagens bruk. Det meste av underetg er innredet for bruk til varig opphold uten at dette er søkt om. Det er etablert vinduer som rømningsvei på innredet rom i underetg og det anbefales å søke om å få dette godkjent. Underetg er innredet som en generasjonsbolig og trappen opp til 1 etg er ikke revet og fjernet, men tettet med et gulv og brukes i dag som bod for 1 etg. Dette gulvet kan enkelt fjernes for å gjenåpne bruk av trappen.

Bruken av 1 etg er i tråd med byggemeldte tegninger i 1972, men planløsningen er noe endret samt at arealet er noe utvidet.

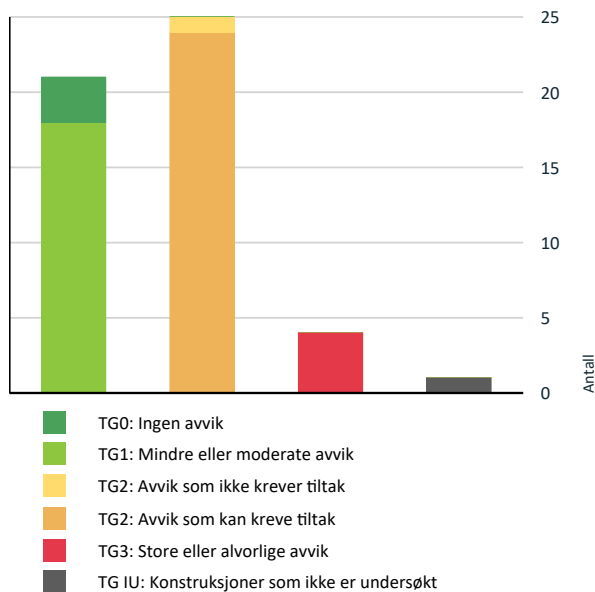
Garasje

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

Takhelling er flatere enn på byggemeldt tegning, men dette er ikke et ulovlighetsforhold. Ferdigattest er utstedt i 1987

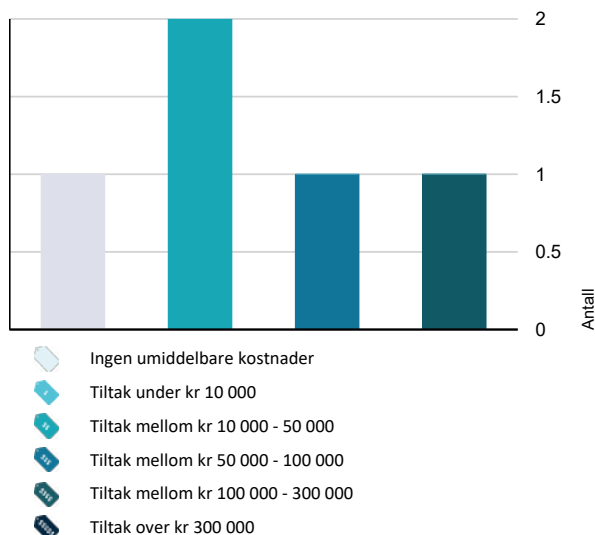
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Garasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1972

Anvendelse

Bolig

Tilbygg / modernisering

2024	Oppgradering/m odernisering	Nytt dusjgarnityr i begge etg, byttet peisovn i stue 1 etg, Etablering av varmepumpe i 1 etg
2022	Oppgradering/m odernisering	Ny inngangsdør i 1 etg
2021	Oppgradering/m odernisering	Soverom i 1. etg ble pusset opp med parkett gulv, MDF plater og malt tak. Ny inngangsdør i 2022, nytt dusjgarnityr begge bad i 2024.
2020	Etablering takoverbygg på eksisterende platting i nord i nord	Frittstående takoverbygg på terrasse i nord ved inng.parti
2009	Etablering av rom kjeller - herunder modernisering av våtrom	Pusset opp hele underetg til slik det fremstår i dag - i tidsrommet 2008-2011. Kjøkkenet i underetg ble etablert i 2011. Nytt gulv på to innredet rom i 2020
2006	Takbytte	Nytt undertak, lekting og takstein ble lagt nytt. Beslag som takrenner med tilbehør, øvrige beslag og takutstikk i gavler ble etablert med nye vindskier

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Besiktiget fra takfot i stige. Skyvde opp stein og så på undertak som er utført med taktro av rupanell fra byggeår, undertetting fra takskifte i 2006 som er d-polyester, 1 toms sløyfer og tekket med dobbeltkrummet betongstein

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

Nedløp og beslag

Takrenner med tilbehør, vannkappebeslag og pipebeslag fra ny taktekk som selger opplyser om at var i 2006.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingverk av 4" med vindsperre, sløyfer og stående tømmermannspanel. Bygd i tråd med byggeskikken i 1972

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Mellom hver underligger er det "luset" som musetetting. Dette gir mindre lufting enn anbefalt, men var en vanlig måte å gjøre dette på i 1972. Noen kledningsbord og især mot syd har tendens til sprekk og råteskader,

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det anbefales å gå over og vedlikeholde evt skifte værslitte bord.



Noe værslitte kledningsbord

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Selvlaget W-stoler sammenføyet med hullplater.

TG 2 Vinduer

De fleste av vinduene er fra 1984 og er såkalte vippevinduer(H-vinduer), men det er også vinduer fra byggeår - et og annet vindu er skiftet ut og siste gang et vindu av pvc i 2011 . Flere av vinduene bærer preg av alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

De fleste vinduene antas å være fra byggeår og bør skiftes ut

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:

På grunn av alder bør generelt vindusbytte vurderes.

Tilstandsrapport



Vinduer trenger vedlikehold

TG 2 Dører

Ny hovedytterdør 2022, terrassedør fra 84, er værslitt og trenger vedlikehold. Dør i underetg er fra 2006 men er mangelfullt montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Gjelder terrassedør som er værslitt. Dør i underetg er mangelfullt montert

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Må vedlikeholdes med overflatebehandling, men kan med fordel byttes ut. Det må monteres beslag og tettes bedre under dør i underetg



Terrassedør i 1 etg bærer preg av alder og trenger vedlikehold



Dør i underetg må utbedres med beslag og bedre tetting under dør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terasse i syd med to trapprinn som igjen deler denne. Terasse i nord med overbygg på den vesentligste plassen. Overbygget ble etablert i 2022 på en eksisterende platting som er litt uvisst når ble bygget. Veranda og terrasser er i følge eier jevnlig vedlikeholdt med behandling og utskifting av bord. Overbygget liten veranda ved inngangsparti er støpt med overflate av skifer med rom under. Det var under befaringen ikke indikasjoner til fukt i himling kjeller og i følge eier har det aldri blitt observert lekkasje her.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Kravene var lavere når veranda ble bygget

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ingen umiddelbare tiltak anbefales annet enn å gå over og vedlikeholde værslitte elementer



Overbygget terrasse i nord

TG 3 Utvendige trapper

Fra parkering mot hovedinngang er det en trapp av betongsten/heller og kantstein. Denne har ugjort seg og må rettes opp. Det er i tillegg ei murt trapp fra plassen utenfor garasje og opp til platting i syd. Ellers er utvendige trapper av impregneret treverk og normalt slitt. Rekkverk har lavere høyde enn dagens krav og bør utbedres om man skal ta et vedlikehold av rekkverk generelt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kravet til høyde rekkverk var ikke de samme dagens under etablering av rekkverket

Steintrapp som har ugjort seg

Trapp opp til platting i syd har ugunstig mål på opptrinn og inntrinn som og mangler rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Trapp er for bratt og mangler rekkverk



Trinnene har ugjort seg



Rekkevrk har ikke dagens krav til høyde

TG 2 Andre utvendige forhold

Markiser som fungerer, men har værslitt duk, Stakittgjerde som bør vaskes og overflatebehandles og muligens skifte ut noen bord pga råte. Hønsehus som ikke ble nøye inspisert. Godt opparbeidet hage med beplantning og bed

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værlitt stakittgjerde som trenger overflatebehandling - samme med markiser

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behandling av stakittgjerde og utskifting av markiseduk.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Vegger har plater på vegg og det er rom med brystpanel. Himling har dels trepanel og himlingsplater, gulvene parkett, laminat og fliser på flere tørre rom i underteg.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er avvik:

Skader på overflater gjelder knuste fliser i underetg og riper på gulv soverom 1 etg og innredet rom underteg samt oppsvulming i laminat/parkett skjøt

Tar forbehold om at det kan komme flere skader til syne når møbler er tømte

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater gulv anbefales utbedret med å bytte ut flis og laminatstaver evnt usynliggjøre riper med rep.sett beregnet for parkett og laminat

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Svelling i skjøt gulv 1 etg



Ripe på parkettgulv

Tilstandsrapport



Knust flis på gulv i kjeller

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det ble fortatt tilfeldige målinger som avdekket 2 cm på det lille soverommet og en cm i stue.

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.

Ingen tiltak anbefales da dette ikke er økonomisk rasjonelt

TG 2 Radon

Det var ikke krav om radonsperre i byggeår og det er ikke foretatt målinger i ettertid

Vurdering av avvik:

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

Dette var ikke vanlig å hensynta når boligen ble bygget

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å måle radonnivået og gjøre tiltak mot dette om det måles over anbefalte verdier. Radon er skadelig.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår. Vedovn(såkalte svartovn) i underetg innstallert ukjent år og peisovn i 1 etg ble installert i 2024. Pipe og ildsted ble kontrollert av feier i 2021 og det ble ikke avdekket mangler i denne kontrollen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Til informasjon ble ikke manglende ildfast plate under feieluke betegnet som et avvik i tilsynet det henvises til.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Lecamur eller tilsvarende påført med trekonstruksjon og isolasjon. Det ble boret et hull og det ble målt fuktighet på treverket i påforingen av kjellermuren som viste 14% og det ble målt RH som var på 68 og 22 grader og ingen utslag på fuktindikator - måleresultatet ga ingen indikasjon på fuktproblemer. Men det anbefales likevel å undersøke dette mer grundig pga alder og ikke dokumenterte arbeider.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp fra underteg til 1 etg med tette opptrinn. Trappehullet i 1 etg er tettet igjen og benyttes i dag som bod for 1 etg. Dette kan enkelt tilbakestilles for å aktivere bruk av trappen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen mangler håndløper og mangler rekkverk i sin helhet

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Må montere rekkverk. Uten å ha noe å holde seg i øker risikoen for fall og skader

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trappen mangler rekkverk i sin helhet

TG 1 Innvendige dører

Dels glatte dører fra byggeår og dels trespeils dører ifm oppussinger foretatt opp igjennom årene.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt gulv og vegger på badet som ble etablert et sted mellom 1980 og 1990. Egen dusjsone, servant med nedfelt vask og toalett

Vurdering av avvik:

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

TG3 kommer opp på grunn av alder og ingen dokumentasjon. Ved undersøkelse av tilstøtende konstruksjoner kunne man imidlertid ikke under befaringen registrere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet er av en alder som tilsier rehabilitering fra og med grunnarbeider og nytt røropplegg i nær fremtid. Eier har nylig montert vinylfliser oppå opprinnelig flisgulv

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fliser på gulvet under vinylfliser



Nylig monterte vinylfliser

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Måling av treverk var under målbare verdier. Luftfuktigheten var samme som i det tilstøtende rommet og ble målt til RH 54% og 23 grader C

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Himlingen er malt trepanel fra byggeår. Badet ble etablert 2008/2009 og faglærte håndverkere som tømmer, rørlegger, elektriker og flislegger ble leid inn for å etablere badet fra bunnen av. Det ble montert helt nytt utstyr og innredninger ved ferdigstillelse av badet i 2009

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Himlingen er malt trepanel fra byggeår. Fliser på vegg fra 2008

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv fra 2009.

Årstall: 2009 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke tilfredsstillende fall mot dusjsone sluk som er det eneste sluket på våtrommet. Det er montert en list på gulv i dusjsone og denne vil stoppe lekkasjevann. Det kan måles en tendens motfall

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

List i dusjsone må fjernes. Fliser må fjernes og det må etableres fall på gulvet so ledes til sluk, nytt tettesjikt og nye fliser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



List på gulv som stopper evt lekkasjevann fra å renne til sluk

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det antas at fuktettingen er utført av smøremembran med nødvendig tilbehør iht forskriftskravene fra 2007.

Årstall: 2009 Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr av høy standard i 2009 som boblebad, badstue, vegghengt klosett. Dusjnise bygget av glassbyggerstein.

Årstall: 2009 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det antas at toalettarmen og sisternen er montert på flislagt vegg og så blendet igjen med kasse for toalettarm. Men det anbefales likevel å bore et hull under toalettstål for å ha kontroll på om det skal komme en lekkasje

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Anbefales å bore et lite hull under toalettstål

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk ut gjennom på vegg som fører luft ut gjennom yttervegg. Tiltluft via luftespalte under dørbladet.

Årstall: 2009 Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilliggende konstruksjoner i våtsone er utvendig murvegg og ikke mulig med hulltaking

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenskrog og fronter antas å være fra byggeår med diverse oppgraderinger som nye benkeplater og tilføyning av mer skap.

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at benkeplate stedvis er montert over den opprinnelige platen. Det er ikke lekkasjevakt eller vannstopp eller forebyggende installasjoner for å redusere omfanget av en vannlekkasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det anbefales en aquastopp eller lignende for å redusere konsekvensene en vannlekkasje. Det bemerkes at vaskemaskin er montert på kjøkken. Det anbefales å montere denne på et våtrom.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekkskanal ut gjennom vegg.

UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble etablert i 2011

Årstall: 2011 Kilde: Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Hovedsaklig kobberrør fra byggeår med diverse oppgraderinger. Ved etablering av kjøkken og våtrom i kjeller i 2008-2011 ble det installert rør i rør av plast og det er montert et fordelerskap på badet.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

I ytterveggen bak varmtvannsbreder går det vannrør inn igjennom kjøkkenveggen og over og under kjøkkenvinuet. Ved 3-4 anledninger har selger opplevd at vannet i disse rørene har frosset, i perioder hvor det har vært ekstra kaldt.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:

Det anbefales at dette undersøkes nærmere av en rørlegger.



Fordelerskap på badet i kjeller



Stoppekran i vegg med luke

! TG 2 Avløpsrør

Det meste av avløpsrørene er skjult, men noe er synlig i kjeller og det var pvc rør. Med tanke på byggeår kan det ikke utelukkes at det er noe støpejernsrør(soil), men dette må evt undersøkes med en mer nøyaktig rørinspeksjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Rør på loftet for utlufting av avløpsanlegget har retning litt opp og litt ned. bør kontrolleres av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Dette bør undersøkes nærmere av en rørlegger da dette ikke er mitt ekspertiseområde.



Merkelig fallretning på rør

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon med ventiler gjennom vegg. Mekanisk avtrekk på våtrom og på kjøkken. Avtrekksvifte på våtrom i 1 etg var ute av funksjon på grunn av at den var frakoblet strømbryter

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er rom med ikke tilfredsstillende luftutskifting og mekanisk vifte på badet i 1 etg er ute av funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Gå gjennom alle rom og etablere bedre luftutskifting.

1 TG 1 Varmtvannstank

2008

1 TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe

Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer og kursfortegnelse i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1972 Installert ved bygging av bolige i 1972
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er utført tileggsarbeider og vedlikehold og utbyttinger etc i forbindelse med andre endringsarbeider av boligen

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

Ja Siste kontroll 2016

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei I følge eier

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Anbefaler en full kontroll av anlegget

Generell kommentar

Utvidet kontroll av elektriker anbefales. Det informeres om at jeg ikke har den rette kompetanse for detaljert kontroll av el-anlegg.

1 TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og branslokkapparat

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen undersøkelser av byggegrunn utover at det antas leire ut fra beliggenheten.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drenert rundt boligen etter første gang i 1972. Det er opplyst at det ble gravd ned og foretatt en masseutskifting på midten av 90 tallet med drenerende masser(singel), ny drenering og påført ny grunnmursplast

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Langs store deler av muren er grunnmursplast fra 5 til 10 cm under dagen. Og i tillegg mangler det klemlist i toppen av grunnmursplasten - list som skal slisses inn i mur og festes.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Grunnmursplasten må utbedres med evnt å skjøte på det som er under dagen og klemlist må etableres og monteres fagmessig smat at denne skal ligge over bakkenivå.



Det er ikke montert kantlist på grunnmursplasten. I tillegg ligger gr.mursplast stedvis under dagen

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjellermur fra byggeår og det antas 20 cm Leca eller lignende lettklinkerblokker. Det er påvist noe sprekkeformasjoner i overflatepuss, men dette antas å være normale svinnsprekker

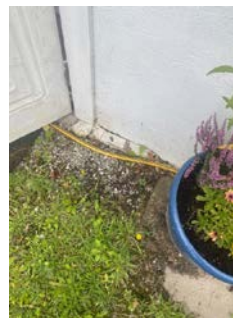
Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er særlig under ytterdør i underteg

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



Murt skråkant fra såle og til mur løsnet

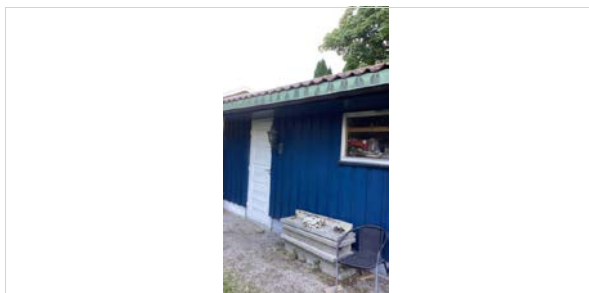
1 TG 0 Terrengforhold

Tomt som er dels skrånet og dels flat med god terrengtilpasning av boligen.

Tomten ligger under marin grense, men kun en liten del av det sør-vestre hjørnet av tomten som ligger i et aktsomhetsområde. selve bygningen er plassert utenfor aktsomhetsområdet.

Tilstandsrapport

GARASJE



Byggeår
1987

Anvendelse
Bilparkering og lagring

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

W-stoler og ingen avvik kunne observeres

Årstall: 1987 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 2 Vinduer

Garasjevinduer malte

Årstall: 1987 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Dør som er malt og leddport som er malt. Leddport har garasjeåpner

Årstall: 1987 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekket med en eldre takstein og undertettet med taktro og d-papp

Årstall: 1987 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke påvist avvik under befarings- og TG2 settes pga alder

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Nedløp og beslag

Utført med stålrenner i samme stil som bolig

Årstall: 1987 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingverk av 4" påført forhudningspapp og kledd med stående tømmermannspanel.

Årstall: 1987 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

INNENDIG

TG 2 Overflater

Uisolert garasje med synlige/åpne konstruksjoner

Årstall: 1987 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gjelder betonggulvet - har slitasje som har ført til svanker hvor det kan bli stående vann som igjen vil føre til mer slitasje

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør utbedres med å påføre tyntflytende betong for å unngå stående vanddammer på gulvet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betonggulv som ikke er stålpusset, men disset ut under støping

Årstall: 1987 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Et garasjeggulv bør ha 5 cm fall mot port for å unngå at vannavrenning fra biler med saltinnhold blir stående på gulvet - dette kan føre til forvitring av betongen

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å prime eksisterende gulv for så å påføre en masse som tåler tynt sjikt og da påse fall mot port

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Ventilasjon

Normal ventilering av en isolert garasje

Årstall: 1987 Kilde: Offentlig informasjon

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Enkelt anlegg med strøm som går på samme måler som bolig.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1987
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Siste kontroll i 2016
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Utvidet kontroll av elektriker anbefales. Det informeres om at jeg ikke har den rette kompetanse for detaljert kontroll av el-anlegg.

1 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.

Frittstående garasje under 50 m² plassert i god avstand fra bolig

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei Er ikke montert røykvarslere
2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Frittstående garasje
3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei Det er ikke slokkeapparat i garasje

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

Nei Frittstående garasje

TOMTEFORHOLD

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering og fuktsikring er fra byggeår. Fuktsikring av muren er særlig gjeldende på vestvegg som har gjenfylte masser

Årstall: 1987 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drenering bør undersøkes nærmere og en utbedring eller utskifting kan ikke utelukkes

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med betongplate og det er murt en blokkhøyde oppå denne for å heve bunnsvill vegg. Mot vest er det ca en meter mur for å tilpasse garasje i terrenget

Årstall: 1987 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasjegroper i betonggulvet som antas skyldes etsing av betong fra veisalt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Er mulig å prime og påføre spesialmasse for dette

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

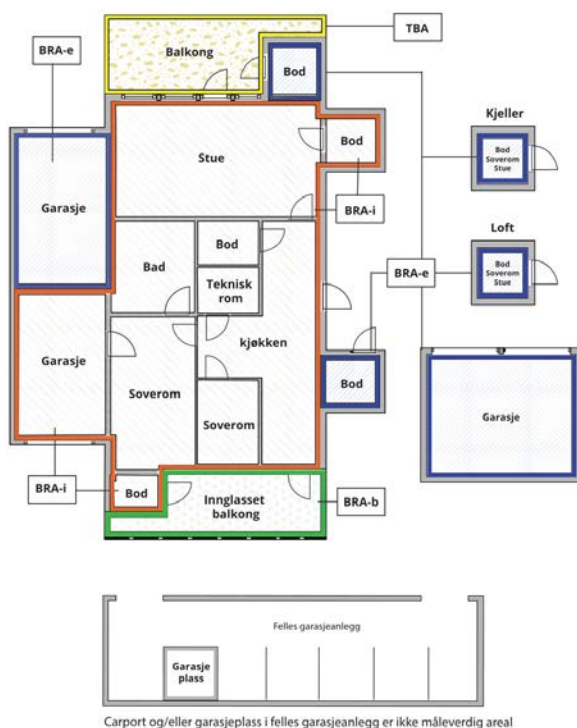
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	92			92	75
Underetasje	89			89	
SUM	181				75
SUM BRA	181				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bod(trappenedgang)		
Underetasje	Gang, gang 2, bod, bod 2, kjøkken, bad/vaskerom, innredet rom brukt som stue, gang 3, innredet rom brukt som sov 1, innredet rom brukt som sov 2		

Kommentar

Takhøyde 1 etg er 2,37
Takhøyde underetg er 2,13

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er noe avvik fra byggemeldte tegninger i 1972 og dagens bruk. Det meste av underetg er innredet for bruk til varig opphold uten at dette er søkt om. Det er etablert vinduer som rømningsvei på innredet rom i underetg og det anbefales å søke om å få dette godkjent. Underetg er innredet som en generasjonsbolig og trappen opp til 1 etg er ikke revet og fjernet, men tettet med et gulv og brukes i dag som bod for 1 etg. Dette gulvet kan enkelt fjernes for å gjenåpne bruk av trappen. Bruken av 1 etg er i tråd med byggemeldte tegninger i 1972, men planløsningen er noe endret samt at arealet er noe utvidet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom i 1. etg ble pusset opp i 2021 med parkett gulv, MDF plater og malt tak. Ny inngangsdør i 2022, nytt dusjgarnityr i 2024. Montert varmepumpe 2024

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
Etasje		47		47
SUM		47		
SUM BRA	47			

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takhelling er flatere enn på byggemeldt tegning, men dette er ikke et ulovlighetsforhold. Ferdigattest er utstedt i 1987

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	168	13
Garasje	0	47

Kommentar

Enebolig	Rundet opp til nærmeste hele tall Målene er satt opp iht dagens bruk
Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Kai Tore Næss	Takstingeniør
	Monica Bergo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	75	245		0	1215.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Myrullveien 1							
Hjemmelshaver Bergo Monica							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende nær sentrum på Bjørkelangen med gangavstand til butikker, kollektive knutepunkter med mer.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei

Tilknytning vann

Kommunal

Tilknytning avløp

Kommunal

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkering, plen beplantning og terreng har fallretninger i fra boligen.
Merknad: Noe av tomten som brukes mot øst er utenfor eiendomsgrense

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
300 000	2011	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	10.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	
2	24.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 funksjonssprøving 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250169	

Selger 1 navn
Monica Bergo

Gateadresse	
Myrullveien 1	

Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1107250169

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kan tilkomme vond lukt på bad i underetasjen, i perioder hvor badet eller vaskemaskinen på badet har en ikke har vært i bruk på en stund. Har da tømt varmt vann evt litt klor i sluk og i avløpsrør til vaskemaskin.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt bad i underetasjen med egen alkove til vask -tørk ble ferdigstilt i 2009. Montering av ny Høiax varmtvannsbreder 300 L og opplegg vaskemaskin ble utført av Aastad og sønner i september -08. Alt rør arbeid, inkludert montering av sluk, dusj, badekar, baderoms møbel, og vegghegt toalett, ble utført av Inge Monsen v/Rør- og Vedlikeholds service høsten -08 og vinter -09. Støp av gulv ble utført av murer Thomas Simonsen i desember -08. Flislegging vegg og gulv ble utført av bygningshåndverker Dag Støfring i januar -09. Alt av snekker/tømrer arbeid ble utført av tømrermester Trond Larsen høsten -08. Etablering av varmekabler, varmematter og oppgradering av stikkontakter og el kabler, samt montering av strøm til baderoms møbel, håndkletørker, ble utført av elektriker Arne Martin Lunde v/Aurskog Elektriske.

Arbeid utført av

Aastad og sønner A/S, Rør- og Vedlikeholds service v/Inge Monsen, Murer Thomas Simonsen, Bygningshåndverker Dag Støfring, Tømrermester Trond Larsen og Arne Martin Lunde v/Aurskog Elektriske

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med etablering av nytt bad i underetasjen ble det naturligvis også lagt membran, men det er uklart for selger hvem av de nevnte fagfolkene som utførte arbeidet, siden selger ikke er kjent med når i prosessen det er naturlig å legge membran. Membran synes i dusjens sluk og bak lister ved døren.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, ett år var det mugg utslag i den lange boden i underetasjen, noe som viste seg å skyldes at ventilen i yttervegg var blitt lukket i løpet av vinteren. Div uteputer hadde da blitt liggende for tett inntil takk og vegger på øverste hylle, og fikk påført jordslag, som først ble oppdaget påfølgende vår. Siden har vi vært påpasselig med å ha lufteventilen åpen hele året for å ha god lufting på boden.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, ved pipe i stue, 1.etg, oppleves det som at gulvet går litt nedover mot verandadør, men takstmann har ikke kunnet påvise dette i større grad gjennom sine målinger. I tillegg oppleves det en hellning inn mot huset, på den laveste av de to terrassene på husets bakside. Selger glemte imidlertid å be takstmann sjekke ut og måle dette ved inspeksjon, og det oppfordres derfor til at potensiell kjøper, selv undersøker dette nærmere.

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Installering av strøm- og varmekabler, varme matter, stikkontakter, samt montering av håndklevarmer, baderomsinnredning, og oppgradering av kurser i sikringsskap etter div omgjøringer i underetasjen, ble utført av elektriker Arne Martin Lunde.
Arbeid utført av	Elektriker Arne Martin Lunde, Aurskog elektriske

- 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	Høland og Setskog EI-verk, utførte ettersyn av det elektroniske anlegget i 2016, hvor avvik og mangler i etterkant ble utbedret. Utbedringer ble godkjent og deretter lukket som avvik av EI-verket i etterkant.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fra boligen ble kjøpt og overtatt av selger i 2002 og frem til i dag, er det gjort mange ulike utbedringer i boligen, gjennom både dugnader og egeninnsats. Som bl.a. legging av parkett gulv, skifte av enkelte vinduer, montering av MDF veggplater, maling av tak og vegger, flislegging på bod i underetasjen, epoxy maling av gulvfliser på bad i 1. etg, som i år er delvis fjernet og erstattet med venyfliser, skifte av ytterdører, oppføring av lettvegger, innsetting av karmen og innerdører, skifte av terrassebord og rekkverk, oppsett av overbygg på terrasse del, maling av hus utvendig, beising av terrasegulv (skifte av tak, utbygg av tak og legging av ny takstein- utført på dugnad sammen med tømmermester)
-------------	--

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Se punktet ufaglært arbeid

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Boligens underetasje har siden 2011, vært kontinuerlig utleid og er blitt brukt som en utleiedel m/egen inngang, 3 rom, kjøkken og bad. Selger har imidlertid ikke søkt kommunen om å få godkjent underetasjen som utleiedel, og har heller ikke søkt kommunen om å få godkjent innredede rom i underetasjen for varig opphold. Dette dels på bakgrunn av manglende rutine for godkjenning av utleiedel i privat enebolig i kommunen i 2011, og dels på bakgrunn av manglende kjennskap til nye rutiner og regler som er kommet i etterkant. Selger har derfor ikke ansett det som ett behov eller for å være nødvendig å søke om, men har isteden sørget for å ha vinduer godkjent for rømningsvei på de to rom i underetasjen som er innredet som soverom pr i dag, og har sørget for seriekoblet brannvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat for leietaker.
-------------	--

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Underetasjen er bygget om, inndelt og gjort om som en utleiedel med egen inngang, kjøkken, bad, to rom innredet som soverom, og ett rom innredet som stue med vedovn, men uten vindu. Dette da det ene rommet som nå er innredet som soverom, tidligere var en del av stuedelen (kjellerstue) som ble fradelt gjennom oppføring av en lettvegg med dør, da selger selv var i behov for ett ekstra soverom til egne barn. Det ble da samtidig satt inn ett større PDF vindu i muren, godkjent for rømningsvei i underetasje- til rom under bakkenivå, da det er sidehengslet, og både kan åpnes utover og innover i rommet. Selger har ikke vært kjent med at dette burde søkes godkjent som varig oppholdsrom gjennom kommunen, og har nå under klargjøring av boligen, valgt å ikke bruke tid på en søknadsprosess med kommunen, men isteden oppfordre potensielle kjøpere om å søke kommunen om eventuelle godkjenninger på eget initiativ, dersom det skulle oppleves som ett nødvendig behov. Dette da boligen fortsatt har sin innvendige trapp inntakt, som med enkle grep kan åpnes opp. Potensielle kjøpere har gjennom dette, derfor mulighet til å benytte hele boligen som en enhet etter hva de måtte ønske eller ha behov for, istedenfor å leie ut underetasjen slik selger har gjort.
-------------	--

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, det er ikke søkt kommunen om endring av boligens underetasje, eller om å få omgjort innredet rom godkjent til varig opphold, i form av soverom

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

Ved mye nedbør kan det samle seg vann på gårdsplassen, spesielt foran inngangsdør i underetasjen, men uten at det har rent inn. Gårdsplassen kan med fordel planeres noe for å få mer helning vekk fra huset og evt legger ned avløpsdrenering rundt gårdsplassen, for å utbedre dette. Nedløp fra takrenner er i utgangspunktet lagt i rør under bakkenivå, disse er imidlertid blokkert med grus og skitt, og brukes ikke i tråd med hensikten pr i dag. Dette er begge deler noe en potensiell kjøper selv må påse å utbedre.

Document reference: 1107250169

Tilleggs kommentar

Viser til eget utfylt skjema for egenerklæring forelagt takstmann i forbindelse med tilstandsvurdering, da denne inneholder mer detaljerte opplysninger om hva som er utført og gjort i boligen de 23 årene selger har bodd i boligen, og når ting er blitt utført og av hvem.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250169

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Bergo	f5fbed714b7a3758defe41 ec03a625544e871fb7	28.09.2025 15:01:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250169

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
75	245				
Adresse	Myrullveien 1		Byggeår	1972	
			Når kjøpte du boligen	2002	
Postnr.	1940		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja	☐ Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☒ Utvidet Polise-/avtale 63056456

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Bergo	Fornavn	Monica
Ny adresse	Hellesjøveien 182	E-post	monica.bergo71@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	1970	Sted	Hemnes
		Mobil	41438576

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	
		Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Nytt bad i kjeller, med egen alkove til vask-tørk, ble ferdigstilt i 2009. Montering av ny Høiax varmtvannsbreder 300 L og opplegg til vaskemaskin ble utført av Aastad og sønner A/S den 04.09.08. Alt av snekkerarbeid ble utført av Tømrer Mester Trond Larsen den 24.11.08, i tillegg til egeninnsats med veiledning fra Larsen.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Støp av gulv utført av Murer Thomas Simonsen 12.12.08. Flislegging ble utført av bygningshåndverker Dag Støfring, 29.01.09 og Rør- og vedlikeholds service v/Inge Monsen, utførte alt rør arbeidet, inkludert montering sluk, dusj, badekar, baderomsmøbel og vegghengt toalett, høsten -08. Det antas at en av disse tre da monterte membran i sluk.

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Det ble utført arbeid av autorisert rørlegger gjennom firmaet Rør- og Vedlikehold, utført av Inge Monsen, ved installering av nytt bad og kjøkken i underetasjen- kjeller. Han installerte og monterte da alt av rør i forbindelse med dette.

- 3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Nei, eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

- 4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Takrenne nedløp er opprinnelig lagt i rør som går under bakken, men flere steder er disse gått tett, sl

- 4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Det ble byttet takstein, "takpapp", lekter og sløyfer en gang mellom 2005- 2007, samtidig som taket i begge kort ender av huset ble bygget ut- forlenget, for å få utstikk på taket, da det opprinnelige var bygget tak som gikk i rett linje med veggen i hver kortende. Dette ble utført av Tømrer Mester Trond Larsen og gjennom egeninnsats og veiledning fra Larsen. Det ble samtidig montert ny pipehatt og luftehet, av en blikkenslager, men har ikke navn og dok på dette.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Ved inspeksjon av fyringsanlegg i 2004 ble det påvist mangler som ble rettet opp, og bolig er i dag r

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Ja, opplever at gulvet går litt nedover fra pipa i stuen i 1. etg og mot verandadør, men taksmann har i

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

- 7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: De fleste av boligens vinduer har nådd forventet brukstid, og selv om ingen av vinduen er punktert ell

- 7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Det er gjort div utbedringer over de 23 årene vi har bodd her. Det ble skiftet terrassebord og rekkverk på verandaen på huset bakside i 2003, og det ble i 2022, laget delvis overbygg på terrassen på husets fremside. Terrassebord er jevnlig ivaretatt og behandlet gjennom regelmessig vask, olje og med terrassebeis, mens rekkverkene er blitt jevnlig vasket, skrappt og malt. Dette er arbeids om er utført både gjennom egeninnsats og familiedugnader.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Det er installert varmekabler på badet i kjeller og 3 "varmekabel matter" i gulvet ved ingangen nede og innover i gang mot kjøkkenet. Utført av elektriker Arne Martin Lunde og Aurskog elektriske, men har ikke komplett dokumentasjon på arbeidet. I tillegg var det for ca 10 år siden utslag for jordningsfeil på annlegget og det ble gjort flere forsøk på å finne og utbedre feilen. Ventilasjonsvifte på badet oppe ble koblet fra og det ble satt ned nytt jordspyd. Feilen skyltes imidlertid

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når?

Det var ettersyn på det elektriske annlegget av Aurskog og Setskog elverk i 2016, hvor mangler ble u

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Det ble montert ny varmepumpe, MILL, høsten 2024, utført av Innemiljø og varme i Mysen, på oppdrag fra selger av varmepumpen, OBS Slitu.

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Ett år var det mugg utslag på den lange boden i kjeller, noe som viste seg at skyltes at ventilen var b

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Når vi kjøpte huset for 23 år siden, så ble det opplyst at huset var godt drenert på alle kanter, noe som vises gjennom ett ca 50 cm bred lag med pukk og singel fra husveggen og ut mot plenen, rundt mesteparten av huset. Det ble imidlertid ikke festet drenerings plast høyt nok over bakke nivå, og set som ble montert ble heller ikke montert med list for å holde den på plass. Dette har medført at den i dag er lite synlig over bakkenivå, og må nok utbedres.

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

På soverom mot gårds plass ble skyvevegg byttet med hel vegg og nytt vindu. Kjellerstue ble delt for å få ett ekstra soverom med nytt vindu godkjent som rømningsvei for kjeller. Store deler av kjeller er pusset opp og ombygget ved å installere ny gang og inngangsdør i 2007- 08, nytt bad i 2009, nytt kjøkken og vindu i 2011. Innvendig trappenedgang ble blokkert ved å legge gulv over trappen for lage en bod og frigjøre underetasjen til egen utleiedel fra 2011.

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Ja, det er lagt fliser i gang, kjøkken, bad og liten bod i kjeller, i tillegg er det lagt parket på kjøkken, kjellerstue og på soverommet ut mot plenen. Det ble satt opp lett vegg i kjellerstue for å dele opp til ett ekstra soverom, kledd med tre panel og det ble lagt opp nye vann rør og avløp, samt varmekabler og elektrisk anlegg ble utvidet og oppgradert. Se forøvrig besvarelse i punkt 15, da svarene der er sammenfallende med svarene i dette punktet.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Det var ikke en vanlig eller en kjent prosedyre å måtte søke om slike godkjenninger på den tiden

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Tidligere eiere har gjort endringer i 1 etg. ved å åpne opp en vegg på kjøkken for å lage en åpen stue

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Ja, men boligen er ikke registrert med godkjent utleidel og det kan ikke garnateres for at kommune v

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er ikke søkt om dette, da det ikke var en etablert rutine for å søke om dette i kommunen når jeg t

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Ikke utover det som er beskrevet i punkt nr. 13.

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Det er foretatt en nylig måling utført takstmann i forbindelse med dette salget, men endelige tall er ikke kjent for selger når denne egenmelding skrives, så det vises derfor til tilstandsrapport og takstmanns beregning i forhold til dette.

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Det ble lagt eikeparkett i kjøkken- stue, nytt laminatgulv i gang og alle soverom i 1. etg. ved innflytting i 2002. Vindfang ble fjernet, skyvedør med glassmotiv mellom stue og gang ble skjult i veggen, alle rom ble tapesert, malt, påsatt brystning og kjøkkeninnredning ble pusset og malt. Nytt toalett og baderomsinnredning i 2013 i 1. etg, soverom 1. etg ble pusset opp i 2021 med parkett gulv, MDF plater og malt tak. Ny inngangsdør i 2022, nytt dusjgarnityr i 2024.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Nei, ikke utover det som er nevnt i punkt nr. 17

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Nei, men det er godt mulig at det er gjort endringer på dette og at det burde vært søkt om, eller bedt om

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Nei, ikke utover det at selv om boligen ligger skjermet og landlig til, så ligger den også svært sentralt

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Ved mye nedbør kan det samle seg litt vann på gårdsplass og forand inngangsdør nede. Det kan der

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Høsten 2024 ble det i tillegg til ny varmepumpe også installert en ny vedovn som da var kjøpt brukt, men lite brukt, gjennom Finn.no.

Det er opplegg for sentral støvsuger i boligen, men deler av røropplegget ble tatt vekk på boden ved varmtvannsbreder, når boligen ble leid ut fra våren 2011. Det meste av delene til denne er i garasjen og kan monteres igjen, men selger gir ingen garanti i forhold til om den virker som den skal da det er over 14 år siden den sist ble brukt.

I ytterveggen bak varmtvannsbreder går det vannrør inn igjennom kjøkkenveggen og over og under kjøkkenvinuet. Det er selgers vurdering at rørlegger som utførte instalering av de vannrørene i forbindelse med etableringen av nytt bad, har gjort en stor tabbe ved å montere vannrørene i ytterveggen og da spesielt over bakkenivå. For ved 3- 4 anledninger har selger opplevd at vannet i disse rørene har frosset, i perioder hvor det har vært ekstra kaldt for så å bli litt midere før det igjen blir spreng kaldt. Det har da medført at det ikke kommer vann til dusj og badekar, og ved en anledning heller ikke til toalettet. Og hver gang har det imidlertid vært vann i vasken både på kjøkkenet og på badet. Selger har da måttet tine vannrørene ved å blåse varmluft på vannrørene over varmtvannsbreder og innover i vegg der rørene går. På det meste har denne prosessen tatt ett par dager, men det har aldri medført skade på vannrørene, da ingen har sprukket og ingen lekkasje har oppstått. Dette burde ha vært utbedret f.eks. med varmekabel på vannrør, eller ved å isolere grunnmur utenfor boden og kjøkkenet i kjeller. Selger har imidlertid ikke kommet så langt og har i stedet passet på å sette en mobil panelovn inntill vegg under kjøkkenviduet, og i de verste kuldeperioden sørget for å la vet renne en svært tynn vannstøle fra kranen i badekaret, for å holde bevegelse på vannet for å forebygge at det fryser. Det anbefales imidlertid å finne en bedre og mer holdbar måte å løse dette på for fremtiden.

Badet i 1. etg, ble som nevnt oppgradert en gang på 80 tallet, uten at selger har mer informasjon om det. Det ble imidlertid oppdaget av selger at de hvite gulvflisene som var montert hadde en svart kjerne, noe som etterhvert medførte mange "svarte flekker" på gulvet på grunn av div skader etter ting som hadde falt i gulvet. Selger valgte å løse dette kosmetisk ved å bruke Epoxy maling opp på flisene. Dette fungerte bra i lang tid, men har det siste 1,5 året begynt å bli sprøtt og flasse noe av. Selger har nå gjort forsøk på å fjerne Epoxy malingen i størst mulig grad, for å forsøke en siste liten kosmetisk utbedring for nok en gang utsette den uunngåelige baderomsrenoveringen litt til. Men har valgt å få takstmann til å ta bilder av gulvet slik det så ut, før det ble lagt på vinyl/plast fliser oppå flisene. Da selger ønsket litt å gi ett bedre inntrykk av badet og som kanskje også kan bidra til at badet kanskje ikke må tas med en gang for å kunne brukes, selv om det er anbefalt. Selger lar det derfor være opp til kjøper selv å bestemme, men det er sterkt anbefalt å renovere badet, da det med god margin har passert forventet alder i forhold til behov for renovering med ny membran, primer og fliser, for å sikre at det ikke går så langt at det tilslutt oppstår lekkasje og fukt i vegger og gulv, slik kjøper til nå har unngått.

Det er selger selv som har flislagt gulvet i rommet der varmtvannsbreder står, og over kjøkkenbenk på begge kjøkken, Det ble da i forkant gjort godt rent med bruk av avfetting og det ble brukt Primer for å hindre fukt gjennomtrekking som fikk tørke i god tid før flisene ble påført. Selger kan ikke garantere for at dette er utført i tråd med forskrifter og regler, og det må derfor tas forbehold i forhold til det.

Sted / dato

Sign. selger 1

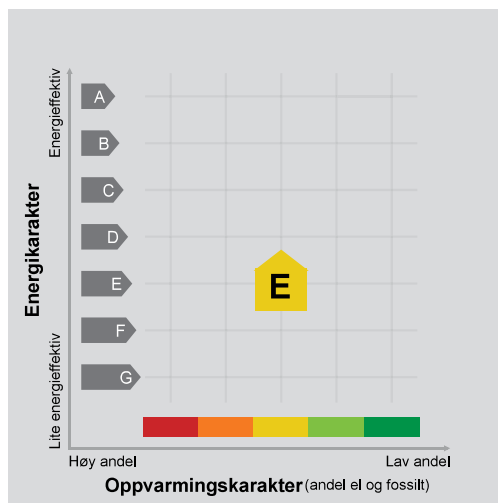
Sign. selger 2

Bjørkelangen den 10.09.2025

ENERGIATTEST



Adresse	Myrullveien 1
Postnummer	1940
Sted	BJØRKELANGEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	245
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150079756
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167971
Dato	12.09.2025



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.

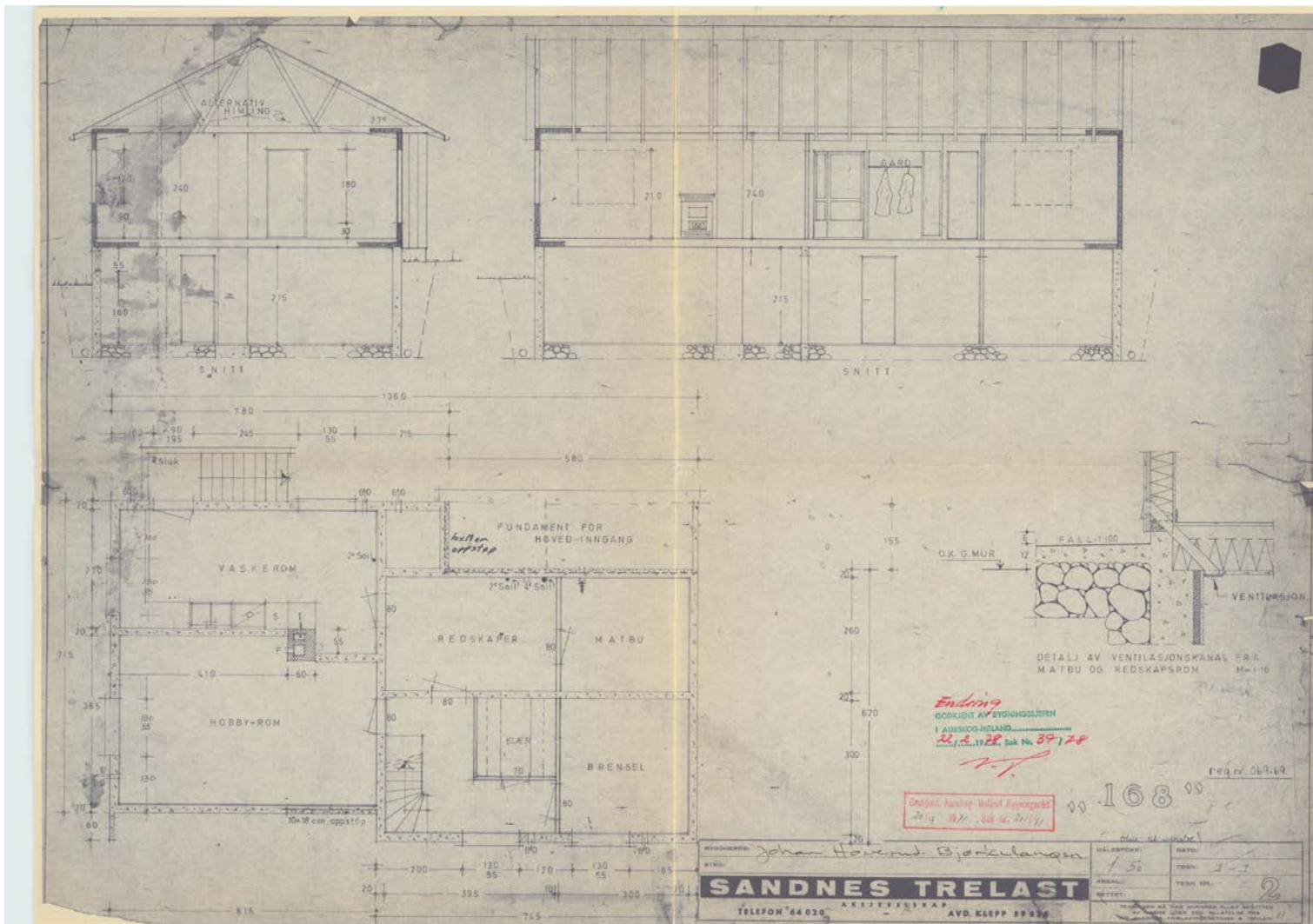
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

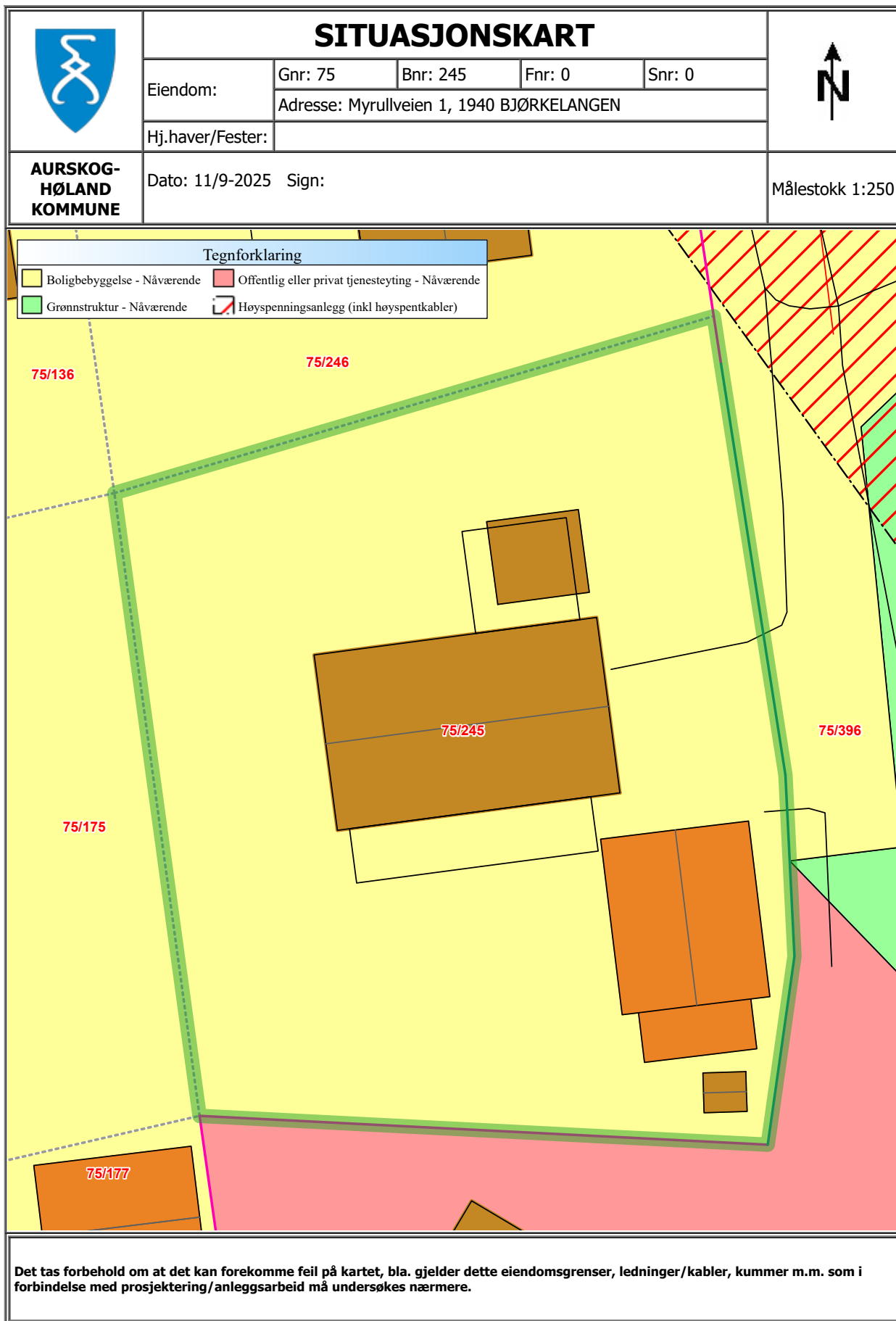
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.







Nabolagsprofil

Myrullveien 1 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Bjørkelangen vgs. Linje 470, 470E, 480	6 min 0.5 km
Blaker stasjon Linje R14	22 min 22.8 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	17 min 1.5 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	17 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Bjørkelangen VGS - Akershus fylkesk... 7 min
Kople Power Bjørkelangen 8 min

«I Festningsåsen er det rolige og fine omgivelser, og hyggelige mennesker som naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

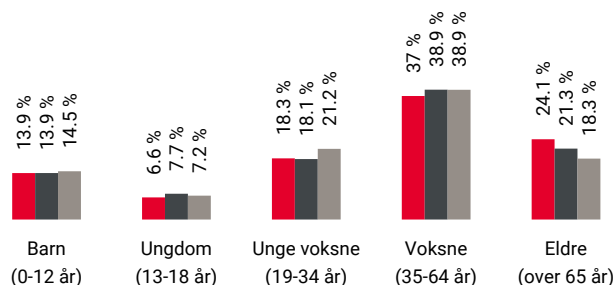
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørkelangen øst/Eidslia	2 536	1 193
Bjørkelangen	4 181	1 924
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	13 min 1.2 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	19 min 1.6 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	3 min 2.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	8 min 0.7 km
Coop Extra Bjørkelangen	9 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



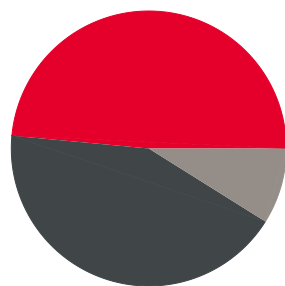
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Bjørkelangen sportssenter	9 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.8 km
	Kjelle vg. skole	12 min
	Fotball	1.1 km
	MOVA Bjørkelangen Serviceveien	6 min
	MOVA Bjørkelangen	9 min

Boligmasse



■ 49% enebolig
■ 43% blokk
■ 9% annet

«Festningsåsen har umiddelbar nærhet til skogen, fin utsikt utover Bjørkelangen og meget hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Bjørkelangen Senter

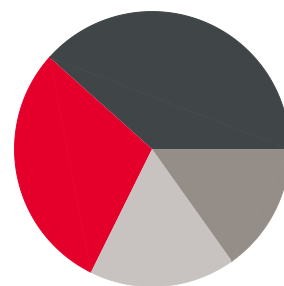
8 min



Boots apotek Bjørkelangen

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



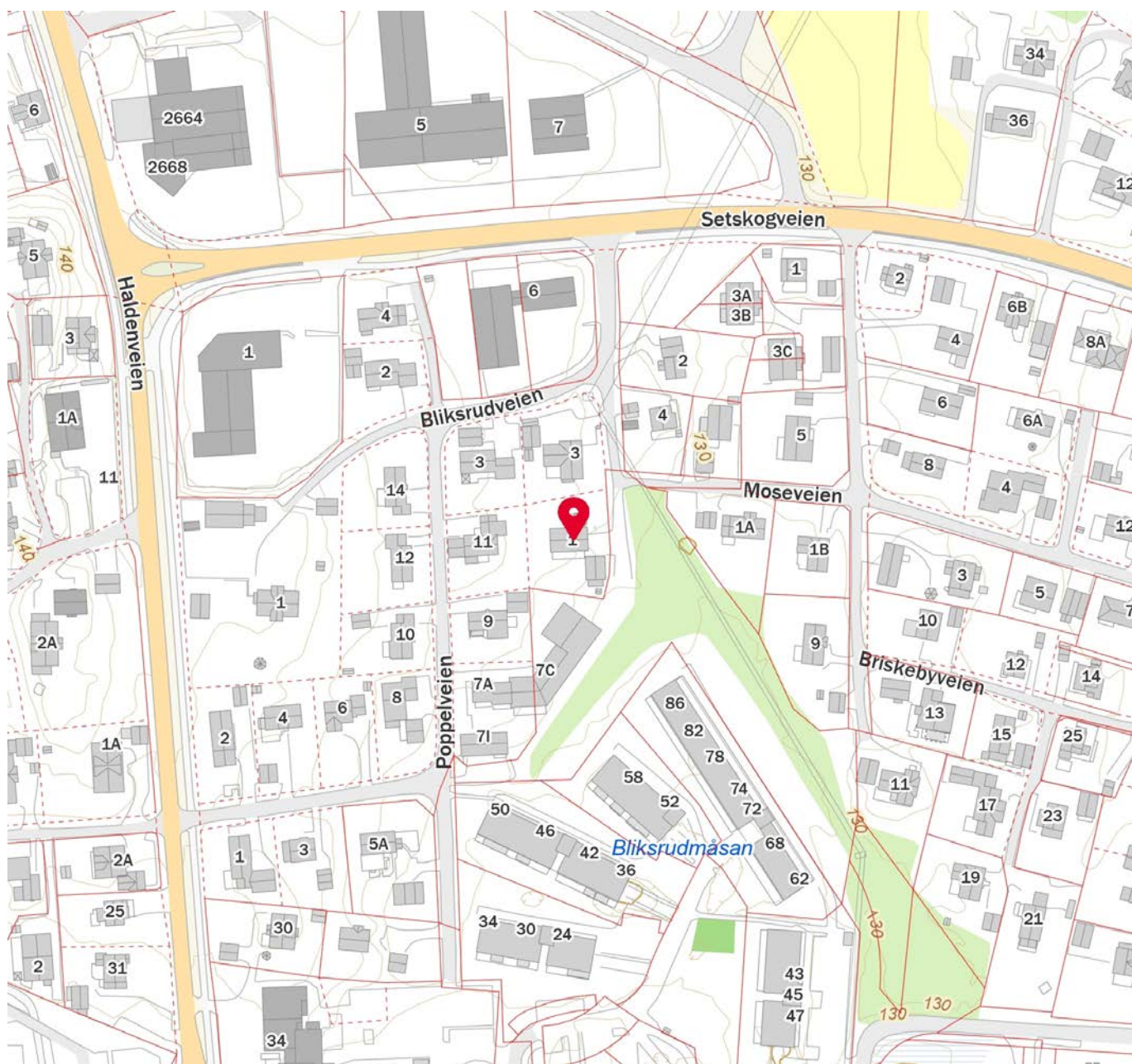
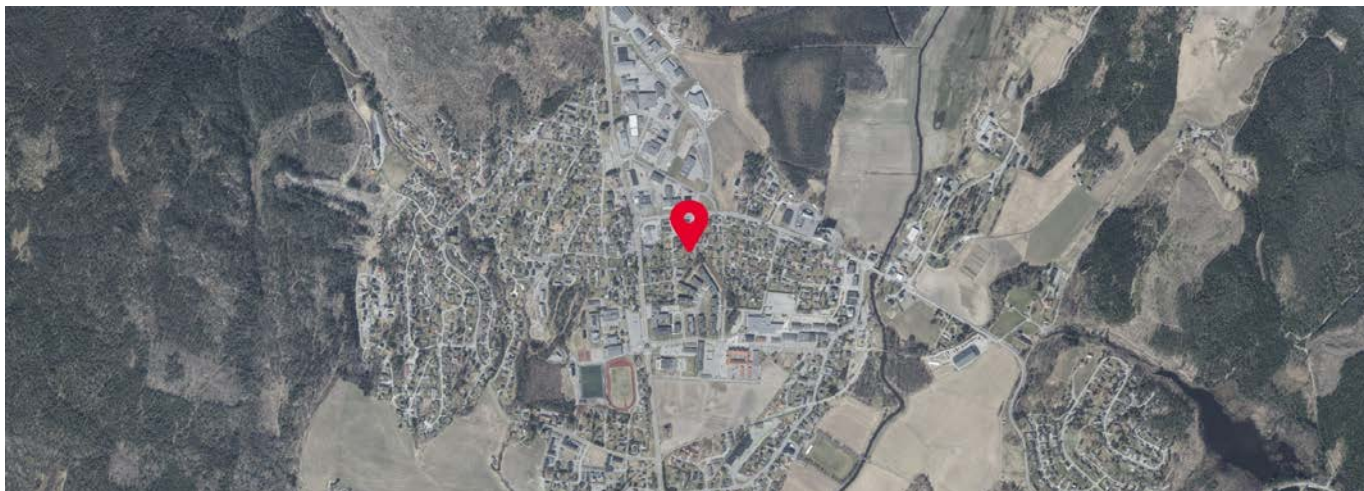
0%

43%

■ Bjørkelangen øst/Eidslia
■ Bjørkelangen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Skal du kjøpe bolig?



Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Myrullveien 1
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

Telefon: 930 22 875
E-post: camilla.haugerudbraten@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre