

aktiv.



Myrfarete 13A, 1930 AURSKOG

**Enebolig med hybel, solrike
terrasser og usjenert hage.
Garasje, mye lagringsplass og
flere stuer. Lekker peis fra 2024.**



Eiendomsmegler MNEF

Gisle Spidsberg

Mobil 902 95 555
E-post gisle.spidsberg@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 100 100,-
Total ink omk.: Kr 4 050 100,-
Selger: Astrid Helen Hansen
Trond Erik Hansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 226/258 kvm
Tomtstr.: 1543 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 188, bnr. 63
Oppdragsnr.: 1105250017

Din nye bolig?

Velkommen til Myrefaret 13 A – en stor enebolig med separat hybel, solrik tomt og flotte uteplasser for både hoveddelen og hybelen. Tomten er på ca. 1,5 mål og har garasje, gode parkeringsmuligheter, samt skjermet hage som byr på lek og trivsel i grønne omgivelser.

Inne venter en lys og luftig stue med lekker peis fra 2024, spisestue med varmepumpe og kjøkken i eget rom. Boligen har også kjellerstue, soverom, pent bad, toalettrom, to vaskerom og flere boder.

Hybelen ble oppført i 2009 og har gjennomført stil med laminatgulv, hvitmalte vegger og godt lysinnslipp fra vinduer. Stuen er innbydende og har utgang til en terrasse med sol store deler av dagen. Kjøkkenet ligger i eget rom med spiseplass, badet er arealeffektivt og har praktiske løsninger. Videre er det soverom og bod på ca. 3



Innhold

Velkommen2
Plantegning32
Om eiendommen36
Tilstandsrapport55
Egenerklæring87
Nabolagsprofil..... 103
Forbrukerinformasjon 112
Budskjema 113



Vindfanget har vitrinedør til en mellomgang med åpen løsning mot spisestuen.
Ytterdøren var ny i 2016 og har kodelås.





I stuen er det en lekker innsatspeis fra 2024 som gjør det lille ekstra. Flammebildet kan ses fra alle vinkler i rommet, og skaper stemning på kjølige dager.

Stuens utforming danner flere soner for møblering.



Spisestuen ligger mellom gangen og stuen, og gir plass til selskaper med både familie og venner. I tillegg til peisen har boligen varmepumpe og panelovner.



Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, samt mulighet for et lite spisebord. Det er avsatt plass til komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og nisje til kjøleskap.



Badet kan skilte med regnfallsdusj, mye skaplass og innfliset helfigurspeil. Gulvet har varmekabler, og vegg-i-vegg med badet er det et enkelt vaskerom.

Badet ble pusset opp i 2010 og har svært god størrelse.



Soverommet har plassbygde garderober, og det er for øvrig rikelig med lagringsplass i flere kjellerboder.

I kjellerstuen er det kamin, men denne er ikke i bruk. Oljetanken er fylt med rensset parafin. Kjellerenst er ikke søkt om og ikke godkjent for varig opphold.

Kjelleren har to boder og i tillegg god lagringsplass i gangene.



Det er også vaskerom og toalettrom i kjelleren, som begge er modne for renovering.

Utvendig avløpsrør var nye i 2024.



På den ene terrassen er det laget en lun og koselig sone – perfekt for hjørnesofa.
Her er det bare å nyte sommerdagene, med sol hele dagen.





Vindfanget er utstyrt med knaggrekke og har plass til klesskap. Det er for øvrig lagringsplass i en bod på ca. 3 kvm.

Hybelen var ny i 2009, og fremstår lys og innbydende. Stuen er romslig, med pent lysinnslipp og dør ut til terrassen mot sørvest.



Kjøkkenet ligger i eget rom og har plass til spisebord, og har balansert ventilasjon som styres med ventilatoren.



Badet er arealeffektivt og har praktisk innredning. Det er laget vaskesone med benkeplate, skap og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel i søyleløsning.

Soverommet har plass til garderobeskap i tillegg til dobbeltseng med nattbord på hver side.





Hybelen har inngang fra en terrasse hvor det er hyggelig å ønske gjester velkommen.

På tomten er det beplantning og dekorative elementer.





Med garasje på ca. 32 kvm og stor
gårds plass er det god plass til biler og
andre kjøretøy.



Hoveddelen har også et pent, overbygd inngangsparti. Tomten er på 1 543 kvm og har stor, velstelt hage.

I Aurskog sentrum er det 3 matbutikker, frisører, legekantor, apotek, m.m..



Plantegning

1. etasje



Myrfalet 13 A+B
1.etg.



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

Kjeller



Myrfalet 13 A+B
Kjeller



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 226 m²
BRA - e: 32 m²
BRA totalt: 258 m²
TBA: 84 m²

Enebolig 13a

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 80 m² Trapperom, kjellerstue, bod, gang, bod
2, bod 3 og toalettrom
1. etasje
BRA-i: 88 m² Vindfang, spisestue, soverom, bad, vaskerom, stue, kjøkken og trapperom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
58 m²

Hybel/leilighet 13b

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 58 m² Vindfang, kjøkken, stue, gang, bod, bad/vaskerom og soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
26 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 32 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Kjelleren er ikke godkjent for varig opphold.

Kjellerstue er

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Ett soverom og tidligere toalett i 1.etg. er i dag ombygget/innredet som ett stort bad. Ett soverom er fjernet og brukes i dag som spisestue. Kjeller er innredet med toalettrom og kjellerstue. Dette er ikke inntegnet på originale tegninger. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Kjeller er ikke søkt godkjent for varig opphold. Kjeller er ikke egnet for varig opphold. Manglende rømningsvei, lav takhøyde og for liten dagslysflate.

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

Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Garasjeport og dør sitter plassert motsatt av tegning. Det er satt inn ett vindu på hver langvegg som ikke er på tegning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1543 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har et pent og velstelt uteområde med sol fra morgen til kveld. Uteområdet er på ca. 1,5 mål og består av stort, flatt plenareal, gruset gårdsplass og flere terrasser. Det er verdt å merke

seg at tomten er skjermet av høy hekk, og at det er laget støyvoll mot veien.

Begge boenhetene har terrasse mot sørvest og nordøst, slik at det er enkelt å flytte seg etter solen – eller finne en sval plass i skyggen. På den ene terrassen er det laget en lun og koselig sone med tett tak, levegger og belysning for ekstra stemning i kveldstimene.

Det er ukjent grenseforløp. Ved en eventuell oppmåling må det påregnes et +/- avvik på det her oppgitte areal.

Tomta ligger innenfor hensynssone for støy i kommuneplanen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og sentralt boligområde på Aurskog, ca. 3 km fra Aursmoen i Aurskog-Høland kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, daglige servicetilbud og gode rekreasjonsområder. Legg gjerne turen til Speiderhytta, Mangenskogen, Tævsjøen eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburscafe.

På Aursmoen er det barne- og ungdomsskole. Det bygges for øyeblikket en helt ny 1-10 skole, flerbrukshall og svømmebasseng som skal stå ferdig i 2025. På dagtid vil svømmebassenget, flerbrukshallen og barnehage- og skolebygget bli brukt til undervisning, og på ettermiddagene, kveldene og i helgene kommer det til å være ulike aktiviteter og tilgjengelighet for innbyggerne på Aurskog. Her blir det nye, gode møteplasser, sentralt plassert på Aursmoen med god tilknytning til

idrettsanlegget og til sentrum med butikker og servicetilbud.

Ved skolen er det idrettshall med to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype. I tillegg har Aursmoen samfunnshus og fritidsklubb. Aurskog/ Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag og tilbyr fotball, håndball, ski, svømming, sykkel og fjellsport.

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

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Coop Extra, Rema 1000 eller Kiwi. Aurskog Senter har butikker, café, bank, apotek, frisør o.l. I Det er eget helsesenter i 2. etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Aurskog stasjon og ligger ca. 800 meter unna. Med bil fra Aurskog tar det ca. 10 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm og 45 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av villa-/ småhusbebyggelse, og næringsdrift.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Aurskog stasjon og ligger ca. 800 meter unna.

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iflg. tilstandsrapport datert 14.04.25 foretatt av Kåre Anders Fossum Orderud: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaltloft. Tilgang til kaltloft via luke i gang/spisestue. Taktekingen er av stål/ aluminiumsplater. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/ kledning har stående bordkledning. Etasjeskiller mellom kjeller og 1.etg. er av trebjelkelag. Betongdekke på grunn i kjeller. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker fra byggeår. Det er byggegrunn av leirholdige masser. Se forøvrig tilstandsrapport vedlagt i salgsopgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i denne samt selgers egenerklæring før visning og gjør oppmerksom på anmerkninger fra takstmann med tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og TG3).

I tilstandsrapporten er følgende bemerket med tilstandsgrad 2 og 3:

Enebolig 13a:
Konstruksjoner som ikke er undersøkt (TG IU)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende rom mot vaskerom ved

våtsone er bad.

Følgende punkter har tilstandsgrad 2 iht. tilstandsrapporten: (Avvik som kan kreve tiltak)
- Utvendig > Takteking - Taktekingen er av stål/ aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ukjent alder på takteking. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Utvendig > Nedløp og beslag - Brunlakkert stål takrenner og nedløp. Snøfangere på begge sider av boligen og stigetrinn til feier. Vurdering av avvik: Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp. Det er noe rust på takrennekroker og flass i overflate på takrenner. Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres nærmere undersøkelser av tilstand til kroker, innfesting av takrenner og kontrollere takrenner for å kartlegge tilstand på disse. Det kan ikke utelukkes at noe bør skiftes. Det tas spesifikt forbehold om at prisestimat kun er for nærmere undersøkelser.

- Utvendig > Veggkonstruksjon - Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/ kledning har stående bordkledning. Liggende

bordkledning i gavler. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/ trepaneler. Det er liten lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved oppføring av boligen. Noe værslitt og oppsprukket kledning stedvis på boligen. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Det ble ikke funnet råteskader i kledning med liten/manglende lufting av kledning. Konstruksjonene bør overvåkes jevnlig med hensyn til råteskader. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av værslitt/oppsprukket kledning. Det bør påregnes noe utskifting av kledning. Det henvises også til Mycoteam sitt vurderingsnotat fra 06.10.2021 som omhandler luftet vs. ikke luftet kledning.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaltloft. Tilgang til kaltloft via luke i gang/spisestue. Bemerkes at kaltloft kun er inispisert fra lukeområdet. Vurdering av avvik: Det er begrenset/ dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er begrenset ventilering av kaltloft ved raft. Isolasjon ligger tett mot undertak. Det er etablert luftespalte i gesims for noe lufting av kaltloft. Det er store områder med hvitt belegg i undertak. Antatt soppvekst. Dette kan komme av dårlig lufting av kaltloft og lekkasjer i dampsperre mellom oppvarmet rom og kaltloft. Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Lufting/ventilering bør forbedres. Det må gjøres nærmere undersøkelser av årsak til soppvekst i undertak. Det kan ikke utelukkes at undertak må skiftes. Og/eller dampsperre må etableres/skiftes. Det må påregnes etablering av bedre lufting av kaltloft. Da det er vanskelig og anslå hvor omfattende arbeid som må

utføres for å utbedre mangel, tas det spesifikt forbehold om at kostnadsestimat kun er for ytterligere undersøkelser.

- Utvendig > Vinduer - Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 2012 og 2013. Store vinduer i stue med ukjent alder. Det er montert lite vindu i gavl, på kaltloft. Dette vindu har manglende utvendig tetting/ belisting. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke montert beslag under vinduer. Vinduer er satt rett på vannbrett av tre og fuget. Flere vannbrett med stor værslitasje og flass i overflater. Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det bør monteres beslag under vinduer.

- Utvendig > Kjeller vinduer - Kjeller vinduer: Malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeår. Vinduer med til del stor værslitasje. Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det ble observert ett vindu med punktert glass. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være flere vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet. Vinduer med til del stor værslitasje. Konsekvens/tiltak: • Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Terrasse med tilgang fra stue.: Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Del av terrasse overbygget med enkel sperrekonstruksjon og gjennomslittige takplater. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist andre avvik: Rekkverk

er kun 93cm høyt. krav til rekkverk ved oppføring var 100cm. Takkonstruksjon ved overbygget del av terrasse med dårlig innfesting/opplegg for bærende deler at tak. Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Rekkverk må endres for å tilfredsstille krav ved oppføring. Det må gjøres tiltak på tak for og oppnå tilfredsstillende konstruksjon iht. krav for denne type tak.

- Utvendig > Utvendige trapper - Trapp ved hovedytterdør.: Trapp i treverk fra terrasse ved inntrukket inngangsparti. Bemerkes lavt/manglende rekkverk på trapp. Trapp fra terrasse i impregneret treverk. Vurdering av avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk på terrasse/trapp ved hovedinngang er for lavt. Konsekvens/tiltak: Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Det må monteres rekkverk for å lukke avviket. Det er fare for fallskader ved manglende, for lavt rekkverk.

- Innvendig > Overflater - Rom/overflatebehandling: Gulv: Belegg, laminat, teppefliser og betong. Vegger: Malt trepanel, tapet, malte plater og malt mur/lettklinkerblokker. Himlinger: Malt trepanel, MDF smartpanel og himlingsplater. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater. Laminatgulv med sprekker i spisestue. Slitt belegg i vindfang. Teppefliser i kjeller med slitasje. Generelt slitasje på overflater og noe krypsprekker i tapet og panel. Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Det må påregnes noe utskifting av overflater og overflatebehandling i fleste rom.

- Innvendig > Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Innvendig > Pipe og ildsted - Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Stor peis med innsats i stue 1.etg. fra 2024 og parafin- kamin i kjellerstue. Vurdering av avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast plate under ildsteder 1.etg. og kjeller er for liten iht. krav. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Større avstand til brennbart materiale må lages. Det må etableres større ubrennbar plate eller lignende under/foran ildsteder.

- Innvendig > Innvendige dører - Innvendig har boligen 3-speil heltre furu dører. En dør med glass. Kjeller med slette hvite fyllingsdører fra byggeår. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører må justeres.

- Innvendig > Andre innvendige forhold - I kjeller er det vaskerom iht. byggetegninger. Rommet er i dag brukt som bod. Rommet er derfor vurdert ut fra dagens bruk. Rom med malt betong-gulv og malte lettklinkerblokker. Opplegg for vaskemaskin i

rommet. Rommet mangler funksjoner/overflater som kreves i våtrom etter dagens standard/krav. Vurdering av avvik: Rommet mangler funksjoner/overflater som kreves i våtrom etter dagens standard/krav. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. For bruk av rommet til vaskerom må det etableres membran/tettesjikt og øvrige funksjoner. Kostnadsestimat ikke satt da rommet er vurdert som bod i dag. Vaskerom er etablert i tidligere bad 1.etg.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral - Det er installert luft-luft varmepumpe i spisestue 1.etg. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det er påvist andre avvik: Ukjent service historikk på varmepumpe. Deksel på vifte innvendig er teipet fast. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør gjøre nærmere undersøkelser av tilstand på varmepumpe med servicetekniker. Deksel innvendig bør skiftes ut, repareres. Det kan ikke utelukkes at varmepumpe bør skiftes ut.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank -Oppvarming av tappevann med ca. 150 liters varmtvannsbereder plassert i bod/vaskerom i kjeller. Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det anbefales utskifting av varmtvannsbereder med hensyn til alder.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - Dreneringen er fra 2009. Det er synlig grunnmurplast rundt boligen. Bemerkes manglende topplst på grunnmurplast rundt hele boligen. 'Vurdering av avvik: Grunnmurplast mangler innfesting i topp mot

grunnmur. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det må monteres topplst på grunnmurplast for å lukke avviket. Dette for å unngå at fuktighet (vann) kommer inn på bakside av plast.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker fra byggeår. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er manglende puss, overflatebehandling av lettklinkerblokker i hjørnet mot nord. Under terrasse. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes utbedring, overflatebehandling av mur her.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger - Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tomteforhold > Oljetank - Det er oljetank i glassfiber. Oljetank antas være fra ca. 1974, iht. eier. Tank er i dag fylt med renset parafin for bruk til parafin-kamin i kjellerstue. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk. Det er ikke montert tankmåler, lekkasjesikring på parafintank. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon - Det er kun naturlig ventilering med ventil i himling. Vurdering av

avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - Kjøkkeninnredning består av: Folierte skrog med 1-speil heltre fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum i stål. Plass til stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap i nisje. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Kjøkkeninnredning med slitasje. Ukjent alder på innredning. Vurdering av avvik: Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder). Konsekvens/tiltak: Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Følgende punkter har tilstandsgrad 2 iht. tilstandsrapporten: (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak)

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Etasjeskiller mellom kjeller og 1.etg. er av trebjelkelag. Betongdekke på grunn i kjeller. 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. Det ble målt totalt 20mm planavvik gjennom stue 1.etg. Ukjent årsak. 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.

- Innvendig > Rom Under Terreng - Gulvet er av

betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. 'Drenering' Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er noe saltutslag i gulv i kjeller. Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjellere fra denne byggetiden er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger - Innvendige vannledninger er av kobber. Noe skiftet ut i forbindelse med renovering av bad og tilbygg av hybel. Rør i rør plast vannrør opp i vegger og gulv til bad 1.etg. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Det er avløpsrør av plast. Deler av avløpsrør skiftet ut ved renovering av bad i ca. 2010. Hovedsakelig rør fra byggeår. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tomteforhold > Terrengforhold - Tilnærmet flat tomt rundt boligen. Svakt fall på terreng mot boligen

fra syd-vest. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - Servantskap med slette fronter og heldekkende servant. 2 stk høyskap. Vegghengt toalett og dusjgarnityr på vegg. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. Liten svelleskade i skrog på innredning og i bunnplate. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Innredning fungerer med dette avviket. Eventuelle tiltak avhenger av krav til standard.

Følgende punkter har tilstandsgrad 3 iht. tilstandsrapporten: (Store eller alvorlige avvik)

- Innvendig > Innvendige trapper - Boligen har 90 malt åpen tretrapp med teppe i trinn. Trapp har manglende rekkverk og krypsikring. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det er liten frihøyde i trappeløp. Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Åpen el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i gang i kjeller.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1974 Byggeår.

Spørsmål til eier

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? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? 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.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent Det bemerkes at en sikring i skap er teipet fast.

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

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

Generelt om anlegget

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

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.

Inntak og sikringsskap

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. Det er løse ledninger i tak i flere rom i kjeller og i "vaskerom" 1.etg. Kursfortegnelse i skap er kun skrevet på ark. Det er plassert stikkontakt i dusjsone på bad.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv - Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm fra flis ved terskel til topp slukrist. Deler av gulv har feil fall/ motfall til sluk. 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 at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er motfall til sluk fra dør til ca. midt i rommet. begrenset fall til sluk i del av rommet med fall. Bom/hul lyd ved banking på fliser i hele gulvet. Ikke synlig oppbrett mot terskel. Ukjent årsak. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Installering av tett dusjkabinett anbefales. Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk. Det må etableres tilstrekkelig fall til sluk i hele rommet. Ved eventuell lekkasje fra installasjoner i rommet vil vann kunne renne ut av dør.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig smurt membran ned

til sluk. Membran er meget tørr og mangler fleksibilitet. Membran i sluk tåler ikke belastning. Vurdering av avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membran rundt rørgjennomføringer har sprukket. Antatt tørket ut. Slukmansjett/membran ned i sluk er sprø og tåler ikke belastning. Konsekvens/tiltak: • Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Ved etablering av korrekt fall i rommet må det etableres nytt tettesjikt/membran på gulv og ved gjennomføringer i gulv i rommet. Det er fare for fukt inn i konstruksjon ved videre bruk av rommet i dagens tilstand.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell - Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom med flis på flis i gulv. Malt trepanel på vegger. Det ble ikke funnet membran i gulv, sluk. Ukjent tettesjikt. Vegger er kun malt trepanel og er lite egnet i våtrom. Det er kun opplegg for vaskemaskin i rommet i dag. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med hensyn til alder, ikke synlig tettesjikt i gulv og lite egnede overflater på vegger må rommet oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Ved renovering må alle forhold vedrørende tettesjikt/membran, rør/sluk og el-arbeider dokumenteres.

- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon - Toalettrom i kjeller med flis på gulv. Malte plater og malt mur på vegger. Malt trepanel i

tak. Gulvstående toalett og vegghengt servant. Vurdering av avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er ikke avtrekk/ventilering fra rommet. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Mekanisk avtrekk må etableres i rommet for å lukke avviket.

Hybel 13b: Følgende punkter har tilstandsgrad 2 iht. tilstandsrapporten: (Avvik som kan kreve tiltak) - Utvendig > Nedløp og beslag - Brunt stål takrenner og nedløp. Snøfangere på tak. Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Taknedløp på bakside av bygning er ikke ført vekk fra boligen. Vann renner ned på grunn ved mur. Rør for avledning av vann har knekt og nedløp er ikke lenger tilkoblet. Konsekvens/tiltak: Taknedløp bør tilkobles rør for avledning av vann.

- Utvendig > Vinduer - Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er ikke brukt beslag under vinduer. Vinduer satt tett på vannbrett og kun fuget tett. Konsekvens/tiltak: Det anbefales montering av beslag.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Terrasse med tilgang fra stue.: Fundamentert på jordspyd i grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Trapp/terrasse ved entre.: Fundamentert på betongheller på grunn. Bjelkelag og spaltegulv. Vurdering av avvik: Konstruksjonene har skjevheter. Terrasse/trapp ved hovedinngang har synlige skjevheter. Det antas at skjevheter oppstått på grunn av tele i grunn. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Det

bør gjøres tiltak for og unngå telehiv i fundamenter.

- Innvendig > Overflater - Rom/overflatebehandling: Gulv: Flis og laminat. Vegger: Malte MDF plater. Himlinger: Himlingsplater. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater. Det er noe slitasje, "topping" i laminatgulv i stue og kjøkken. Antatt etter tilført vann/fukt på overflate. Det ble observert noe svelleskader i himling rundt ventiler for ventilasjonsanlegg i soverom og kjøkken. ukjent årsak. En flis i vindfang med knekt hjørne mot list/terskel. Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Gulv fungerer med dette avviket. Eventuell tiltak på gulv avhenger av krav til standard. Det bør foretas nærmere undersøkelser av årsak til svelleskade i himling ved ventiler. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

- Innvendig > Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. • Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger - Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Rørskap plassert i bod. Vurdering av avvik: Det er irr på rør. Det er irr på rør i samleskap for vannrør. Og irr/rustdannelse rundt vannrør på varmtvannsbereder. Ukjent årsak Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres nærmere

undersøkelser av dette med fagperson. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for undersøkelser.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Oppvarming av tappevann med ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i benkeskap på bad/vaskerom. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Skjult el-anlegg i leilighet. sikringsskap plassert vindfang. 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. 2010 Byggeår. 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 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei. 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei. 7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang

(for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei. 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

Generelt om anlegget 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei 10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.

Inntak og sikringsskap 11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja 12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Nei.

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

Følgende punkter har tilstandsgrad 2 iht. tilstandsrapporten: (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) - Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater

Gulv - Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm fra flis ved dør. Vurdering av avvik: 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 kun 20mm fall på gulv og ikke oppbrett mot terskel ved dør, da det er terskelfri adkomst. Dette er avvik iht. krav ved bygging av våtrom. Hvor krav var 25mm fall fra topp membran ved dør til topp sluk. Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Rommet fungerer med dette avviket.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membran ved sluk. Det er smurt membran over klemring, som gjør det vanskelig og se om det er brukt mansjett i sluk. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Med hensyn til alder og ukjent type membran og mansjett må dusjkabinett i rommet opprettholdes.

Verditakst
Kr 3 950 000

Sammendrag selgers egenerklæring 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Bygde nytt bad i 2010. Arbeid utført av: Johan Nadden A/S. 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/ fornyet? Ja. Beskrivelse: Bygde helt nytt bad. 3. Kjenner du til om det er/har vær.t tilbakeslag av

avløpsvann i sluk eller lignende? Ja. Beskrivelse: Det var problemer med kloakk fram til 2018 da kommunen kom og la alt nytt fra huset til det offentlige avløpet. 4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: De la ny vann og kloakk. Arbeid utført av: Aurskog - Høland kommune. 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: det ble lagt ny drenering i 2010. 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 faglært. Beskrivelse: La inn ny hoved ledning + byttet sikringsskap det var i 20210. Arbeid utført av: Høland elektriske. 11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Nei. 17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Beskrivelse: Myrfaret 13b. 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse: Aurskog-Høland kommune.

Innhold
Planløsning 1. etasje - hoveddel: Vindfang, gang, kjøkken, stue, spisestue, bad/wc, vaskerom og soverom. Kjeller: Trappegang, kjellerstue, gang, wc-rom, vaskerom og 2 boder. Kjeller er ikke godkjent for varig opphold.

1. etasje - hybel: Vindfang, kjøkken, stue, bad/wc/ vaskerom, soverom og bod. **Standard**

Vindfang
Boligen har et pent, overbygd inngangsparti med plass til et par godstoler. En ytterdør fra 2016 med kodelås fører inn i vindfanget, som har knaggrekke og plass til garderobeskap. Vindfanget har belegg på gulvet og lysmalte panelvegger.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i eget rom, med adkomst fra gangen og stuen. Innredningen er montert langs tre vegger, og i det ene hjørnet er det plass til spisebord for to. Skap og skuffer har profilerte trefronter, benkeplatene er i laminat og veggene har røde fliser med dekor. I benken er det nedfelt oppvaskkum og avsatt plass til komfyr under en integrert ventilator. Videre er det opplegg for oppvaskmaskin og nisje til kjøleskap.

Stue og spisestue
Boligen har separat stue og spisestue, hvor sistnevnte kan skilte med god plass, pent lysinnslipp og varmepumpe for ekstra komfort gjennom årstidene. Stuen er et sosialt allrom med utforming som danner flere soner for møblering.

Sentrert i rommet er det en pen innsatspeis fra 2024 med flammebilde som kan ses fra alle vinkler. Veggene bak har lys teglstein, mens øvrige vegger har slette, gråmalte plater. Videre har stuen vinduer mot tre himmelretninger, samt dør ut til terrassen mot sørvest.

Kjellerstue
I kjelleren er det en stor stue med høysittende vindu. Kjellerstuen har teppefliser på gulvet og murvegger malt i en lys, pen mintfarge. Rommet har for øvrig kamin, men denne er ikke i bruk. Kjellerstuen er ikke søkt om.

Bad/wc/vaskerom
Boligen har bad og vaskerom vegg-i-vegg i første etasje, samt toalettrom og vaskerom i kjelleren. Badet er innbydende med svært god størrelse, pene overflater og regnfallsdusj. Overflatene er flislagte, og i den ene vegg er det et stort, innfliset helfigurspeil. Det er også speil over innredningen, som består av et skapmøblement med heldekkende servant. Høyskap er montert på hver side. Videre er det vegghengt toalett, gulvvarme og downlights.

Soverom og garderobe
I første etasje er det et blåmalt soverom med flere plassbygde garderobeskap. Soverommet har også plass til kommode eller lignende, i tillegg til dobbeltseng med nattbord på hver side. Gulvet har belegg, og veggene panel. Boligen har rikelig med lagringsplass i flere kjellerboder og i garasjen.

Hybel
I 2009 fikk boligen et tilbygg – en separat boenhet på ca. 58 kvm. Boenheten består av en hybel med vindfang, kjøkken, stue, bad, soverom og bod. Hybelen har gjennomført stil med laminatgulv, hvitmalte vegger og vinduer som gir godt lysinnslipp. Fra stuen er det dør ut til en solrik terrasse mot sørvest.

Kjøkkenet ligger i eget rom og har plass til spisebord. Innredningen har hvite profilfronter og laminatbenkeplater med nedfelt oppvaskkum. Oppvaskmaskin er integrert og det er avsatt plass til komfyr under en ventilator.

Badet har godt utnyttet areal med praktiske løsninger. Baderomsinnredningen har hvite skap og heldekkende servant med speil over. I tillegg er det

laget en vaskesone med benkeplate, skap og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel i søyleløsning. Videre er det dusjkabinett og gulvmontert toalett. Overflatene er flislagte, gulvet har varme og det er downlights i himling. Hybelen har lagringsplass i boden, som er på ca. 3 kvm.

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

Parkering
Eiendommen har garasje på ca. 32 kvm og god plass til biler på gårdsplassen. Øvrig parkering er etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring.

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. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bg/m3. Alt2: 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

Varmtvann er fra en 150 liters bereder plassert i kjelleren sammen med sikringsskapet. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk, og for øvrig er det naturlig ventilasjon med ventiler i veggene. Boligen har kamin i kjelleren og oljetanken er fylt med renset parafin.

Hybelen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg, en 120 liters varmtvannsbereder og gulvvarme på badet. I vindfanget er det sikringsskap med automatsikringer.

Energi
Oppvarming
Hoveddelen har oppvarming med innsatspeis, varmepumpe, panelovner og gulvvarme på badet. Hybelen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg, en 120 liters varmtvannsbereder og gulvvarme på badet.

Energikarakter
Hoveddel: F
Hybel: C

Energifarge
Hoveddel: Grønn.
Hybel: Rød.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 950 000

Kommunale avgifter
Kr 19 735

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune.

Eiendomsskatt

Kr 3 980

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Formuesverdi primær

Kr 1 178 200

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 712 800

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Opplysninger iflg. Skatteetaten sin boligkalkulator.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 188, bruksnummer 63 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:

3226/188/63:
02.12.2019 - Dokumentnr: 1439015 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune
Org.nr: 948 164 256
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

27.06.1969 - Dokumentnr: 3221 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:188 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 336165 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:188 Bnr:63

01.01.2024 - Dokumentnr: 164551 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:188 Bnr:63

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse på eneboligen datert 15.01.1971. Det foreligger ferdigattest på tilbygg (hybel) datert 24.02.2010. Det foreligger ikke brukstillatelse på garasjen, men en godkjent byggesøknad datert 05.09.1979. Se vedlegg.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.01.1971.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet stikkvei til kommunal vei. Tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Tomta ligger innenfor hensynssone for støy i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet. Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal

legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
98 750 (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))

100 100 (Omkostninger totalt)
116 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
118 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 050 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 066 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 068 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 100

Betalingsbetingelser

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

norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 55 000,- inkl.mva. for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger 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 37 500,-. 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.

Oppdragsansvarlig

Gisle Spidsberg
Eiendomsmegler MNEF
gisle.spidsberg@aktiv.no
Tlf: 902 95 555

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,
Aurskog senter
1930 Aurskog
Tlf: 638 54 010

Salgsoppgavedato

25.04.2025



Tilstandsrapport

- Enebolig nr: 13 A
- Hybel nr: 13 B
- Myrfalet 13 A +B, 1930 AURSKOG
- AURSKOG-HØLAND kommune
- # gnr. 188, bnr. 63

Markedsverdi

3 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 226 m²



Befaringsdato: 14.04.2025 Rapportdato: 14.04.2025 Oppdragsnr.: 11763-25013 Referansennummer: IG7418

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Kåre Anders Fossum Orderud

Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig nr: 13 A - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaltloft. Tilgang til kaltloft via luke i gang/spisestue. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ukjent alder på takteking. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Brunlakkert stål takrenner og nedløp. Snøfangere på begge sider av boligen og stigetrinn til feier.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende bordkledning i gavler. Værslitasje og noe sprukne bord i fasade.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 2012 og 2013. Store vinduer i stue med ukjent alder. Det er montert lite vindu i gavl, på kaltloft. Dette vindu har manglende utvendig tetting/belisting. Kjeller vinduer: Malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeår. Vinduer med til del stor værslitasje.

Bygningen har malt hovedytterdør med slett innside, sporfrest utside og lite glassfelt. Dør fra 2016 iht. eier. Skyvebalkongdør i malt tre med stort glass. Dør fra 2010 iht. dato på produkt.

Terrasse med tilgang fra stue.: Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Del av terrasse overbygget med enkel sperrekonstruksjon og gjennomslitte takplater.

Trapp ved hovedytterdør.: Trapp i treverk fra terrasse ved inntrukket inngangsparti. Bemerk manglende rekkverk på trapp. Trapp fra terrasse i impregnert treverk. Bemerk manglende rekkverk på trapp.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Belegg, laminat, teppefliser og betong.
Vegger: Malt trepanel, tapet, malte plater og malt mur/lettklinkerblokker.
Himlinger: Malt trepanel, MDF smartpanel og himlingsplater.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskiller mellom kjeller og 1.etg. er av trebjelkelag. Betongdekke på grunn i kjeller. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført

med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Stor peis med innsats i stue 1.etg. fra 2024 og parafin- kamin i kjellerstue.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har 90° malt åpen tretrapp med teppe i trinn. Trapp har manglende rekkverk og krypsikring i trinn, lav fri høyde i trapp.

Innvendig har boligen 3-speil heltre furu dører. En dør med glass. Kjeller med slette hvite fyllingsdører fra byggeår. Fleste dører med slitasje og behov for justering.

I kjeller er det vaskerom iht. byggetegninger. Rommet er i dag brukt som bod. Rommet er derfor vurdert ut fra dagens bruk. Rom med malt betong-gulv og malte lettklinkerblokker. Opplegg for vaskemaskin i rommet. Rommet mangler funksjoner/overflater som kreves i våtrom etter dagens standard/krav.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Iht. krav ved renovering av bad skulle det vært fremlagt dokumentasjon på bad. Veggene har fliser. MDF smartpanel i himling.

Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm fra flis ved terskel til topp slukrist. Deler av gulv har feil fall/motfall til sluk. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig smurt membran ned til sluk. Membran er meget tørr og mangler fleksibilitet. Membran i sluk tåler ikke belastning.

Servantskap med slette fronter og heldekkende servant. 2 stk høyskap. Vegghengt toalett og dusjgarnitur på vegg. Det er kun naturlig ventilering med ventil i himling.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom på bakside av dusjone.

Vaskerom 1.etg.: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom med flis på flis i gulv. Malt trepanel på vegger. Det ble ikke funnet membran i gulv, sluk. Ukjent tettesjikt. Vegger er kun malt trepanel og er lite egnet i våtrom. Det er kun opplegg for vaskemaskin i rommet i dag.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende rom mot vaskerom ved våtsone er bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil heltre fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum i stål. Plass til stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap i nisje. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Kjøkkeninnredning med slitasje. Ukjent alder på innredning.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller med flis på gulv. Malte plater og malt mur på vegger. Malt trepanel i tak.

Gulvstående toalett og vegghengt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Noe skiftet ut i forbindelse med renovering av bad og tilbygg av hybel. Rør i rør plast vannrør opp i vegger og gulv til bad 1.etg.

Det er avløpsrør av plast. Deler av avløpsrør skiftet ut ved renovering av bad i ca. 2010. Hovedsakelig rør fra byggeår.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

Det er installert luft-luft varmepumpe i spisestue 1.etg.

Oppvarming av tappevann med ca. 150 liters varmtvannsbereder plassert i bod/vaskerom i kjeller.

Åpen el- anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i gang i kjeller. Brannvarslere tilkoblet alarmsystem. To stk. 6kg. brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 2009/10. Det er synlig grunnmurplast rundt boligen. Bemerkes manglende topplst på grunnmurplast rundt hele boligen.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker fra byggeår. Tilnærmet flat tomt rundt boligen. Svakt fall på terreng mot boligen fra syd-vest.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank antas være fra ca. 1974, iht. eier. Tank er i dag fylt med rensed parafin for bruk til parafin-kamin i kjellerstue.

Hybel nr: 13 B - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaltloft. Undertak av duk, fiberprodukt.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktecking og skorstein) kur er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller

observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Brunt stål takrenner og nedløp. Snøfangere på hele taket.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende trekledning i gavl.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med slett inn/utside og små glassfelter.

Malt balkongdør i tre med høy brystning og glassfelt.

Normal bruksslitasje.

Terrasse med tilgang fra stue.:

Fundamentert på jordspyd i grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Trapp/terrasse ved entre.:

Fundamentert på betongheller på grunn. Bjelkelag og spaltegulv.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis og laminat.

Vegger: Malte MDF plater.

Himlinger: Himlingsplater.

Gulv mot grunn er av betongdekke.

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

Innvendig har leilighet hvite fyllingsdører. Normal bruksslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm fra flis ved dør.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membran ved sluk. Det er smurt membran over klemring, som gjør det vanskelig og se om det er brukt mansjett i sluk. Dette bør undersøkes nærmere ved å flytte dusjkabinett.

Servantskap med slette fronter og heldekkende servant.

Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Benkeskap med folierte skrog, slette fronter og laminat benkeplate ved opplegg for vaskemaskin.

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot opplegg for vaskemaskin.



Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål. Plass til komfyr og kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Innredning med normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Oppvarming av tappevann med ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i benkeskap på bad/vaskerom.

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjons aggregat plassert i bod. Styring fra kjøkkenventilator.

Skjult el-anlegg i leilighet. sikringsskap plassert vindfang.

Røykvarslere tilkoblet alarmanlegg. 6kg brannslukningsapparat plassert i bod.

Ukjent alder på brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Se punkt enebolig.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	258 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	226 m²
Totalpris	3 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

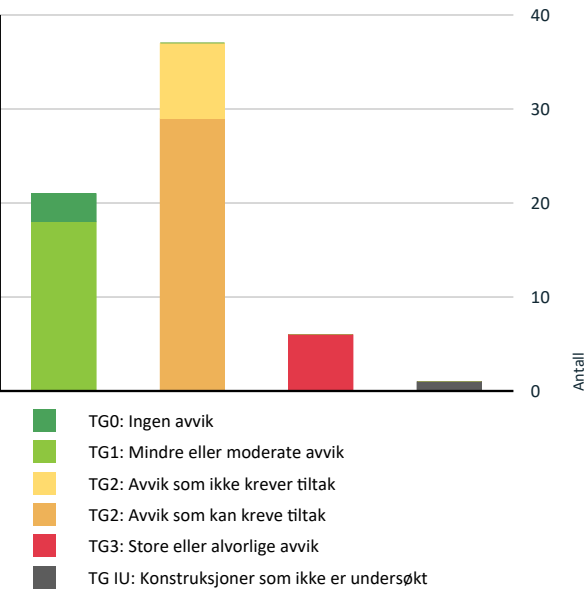
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

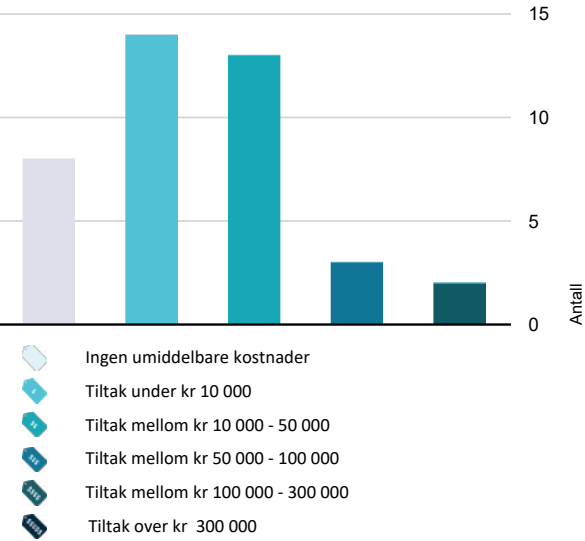
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiertvesen. Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig nr: 13 A

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Kjeller vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Hybel nr: 13 B

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG NR: 13 A

Byggeår 1970	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
Anvendelse Bolig.	
Tilbygg / modernisering	
2010	Modernisering Nytt bad 1.etg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Nedløp og beslag

Brunlakkert stål takrenner og nedløp. Snøfangere på begge sider av boligen og stigetrinn til feier.

Vurdering av avvik:
• Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Det er noe rust på takrennekroker og flass i overflate på takrenner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av tilstand til kroker, innfesting av takrenner og kontrollere takrenner for å kartlegge tilstand på disse. Det kan ikke utelukkes at noe bør skiftes. Det tas spesifikt forbehold om at pristimat kun er for nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende bordkledning i gavler.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er liten lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved oppføring av boligen. Noe værslitt og oppsprukket kledning stedvis på boligen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Det ble ikke funnet råteskader i kledning med liten/manglende lufting av kledning. Konstruksjonene bør overvåkes jevnlig med hensyn til råteskader. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av værslitt/oppsprukket kledning. Det bør påregnes noe utskifting av kledning. Det henvises også til Mycoteam sitt vurderingsnotat fra 06.10.2021 som omhandler luftet vs. ikke luftet kledning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaltloft. Tilgang til kaltloft via luke i gang/spisestue. Bemerkes at kaltloft kun er inispisert fra lukeområdet.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er begrenset ventilering av kaltloft ved raft. Isolasjon ligger tett mot undertak. Det er etablert luftespalte i gesims for noe lufting av kaltloft. Det er store områder med hvitt belegg i undertak. Antatt soppevekst. Dette kan komme av dårlig lufting av kaltloft og lekkasjer i dampsperre mellom oppvarmet rom og kaltloft.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må gjøres nærmere undersøkelser av årsak til soppevekst i undertak. Det kan ikke utelukkes at undertak må skiftes. Og/eller dampsperre må etableres/skiftes. Det må påregnes etablering av bedre lufting av kaltloft. Da det er vanskelig og anslå hvor omfattende arbeid som må utføres for å utbedre mangel, tas det spesifikt forbehold om at kostnadsestimat kun er for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med slett innside, sporfrest utside og lite glassfelt. Dør fra 2016 iht. eier. Skyvebalkongdør i malt tre med stort glass. Dør fra 2010 iht. dato på produkt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilgang fra stue.: Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Del av terrasse overbygget med enkel sperrekonstruksjon og gjennomsiktige takplater.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

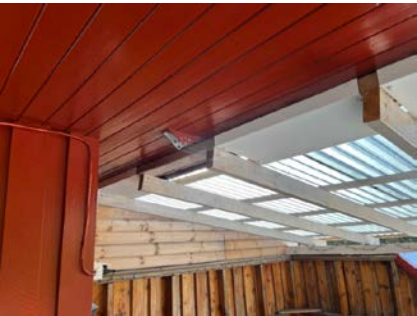
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Rekkverk er kun 93cm høyt. krav til rekkverk ved oppføring var 100cm. Takkonstruksjon ved overbygget del av terrasse med dårlig innfesting/opplegg for bærende deler at tak.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rekkverk må endres for å tilfredsstillende krav ved oppføring. Det må gjøres tiltak på tak for og oppnå tilfredsstillende konstruksjon iht. krav for denne type tak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



underdimensionert takkonstruksjon

Utvendige trapper

Trapp ved hovedytterdør.: Trapp i treverk fra terrasse ved inntrukket inngangsparti. Bemerkes lavt/manglende rekkverk på trapp. Trapp fra terrasse i impregner treverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk på terrasse/trapp ved hovedinngang er for lavt.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



Soppevekst i undertak. Isolasjon ligger tett mot undertak

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 2012 og 2013. Store vinduer i stue med ukjent alder. Det er montert lite vindu i gavl, på kaltloft. Dette vindu har manglende utvendig tetting/belisting.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke montert beslag under vinduer. Vinduer er satt rett på vannbrett av tre og fuget. Flere vannbrett med stor værslitasje og flass i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag under vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende beslag under vinduer

Kjeller vinduer

Kjeller vinduer: Malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeår. Vinduer med til del stor værslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det ble observert ett vindu med punktert glass. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være flere vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet. Vinduer med til del stor værslitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det må monteres rekkverk for å lukke avviket. Det er fare for fallskader ved manglende, for lavt rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Belegg, laminat, teppefliser og betong.

Vegger: Malt trepanel, tapet, malte plater og malt mur/lettklinkerblokker.

Himlinger: Malt trepanel, MDF smartpanel og himlingsplater.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Laminatgulv med sprekker i spisestue. Slitt belegg i vindfang. Teppefliser i kjeller med slitasje.

Generelt slitasje på overflater og noe krypsprekker i tapet og panel.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det må påregnes noe utskifting av overflater og overflatebehandling i fleste rom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom kjeller og 1.etg. er av trebjelkelag. Betongdekke på grunn i kjeller.

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.

Det ble målt totalt 20mm planavvik gjennom stue 1.etg. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Stor peis med innsats i stue 1.etg. fra 2024 og parafin- kamin i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ildfast plate under ildsteder 1.etg. og kjeller er for liten iht. krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det må etableres større ubrennbar plate eller lignende under/foran ildsteder.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Plate under peis for liten

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er noe saltutslag i gulv i kjeller. Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuksikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjellere fra denne byggetiden er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

Boligen har 90 malt åpen tretrapp med teppe i trinn. Trapp har manglende rekkverk og krypsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk, trapp til kjeller.

Innvendige dører

Innvendig har boligen 3-speil heltre furu dører. En dør med glass. Kjeller med slette hvite fyllingsdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre innvendige forhold

I kjeller er det vaskerom iht. byggetegninger. Rommet er i dag brukt som bod. Rommet er derfor vurdert ut fra dagens bruk.

Rom med malt betong-gulv og malte lettklinkerblokker. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

Rommet mangler funksjoner/overflater som kreves i våtrom etter dagens standard/krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommet mangler funksjoner/overflater som kreves i våtrom etter dagens standard/krav.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For bruk av rommet til vaskerom må det etableres membran/tettesjikt og øvrige funksjoner.

Kostnadsestimat ikke satt da rommet er vurdert som bod i dag.

Vaskerom er etablert i tidligere bad 1.etg.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Iht. krav ved renovering av bad skulle det vært fremlagt dokumentasjon på bad.

Årshall: 2010

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. MDF smartpanel i himling.

Årshall: 2010

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm fra flis ved terskel til topp slukrist. Deler av gulv har feil fall/motfall til sluk.

Årshall: 2010

Kilde: Eier

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall til sluk fra dør til ca. midt i rommet. begrenset fall til sluk i del av rommet med fall. Bom/hul lyd ved banking på fliser i hele gulvet. Ikke synlig oppbrett mot terskel. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Det må etableres tilstrekkelig fall til sluk i hele rommet. Ved eventuell lekkasje fra installasjoner i rommet vil vann kunne renne ut av dør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig smurt membran ned til sluk. Membran er meget tørr og mangler fleksibilitet. Membran i sluk tåler ikke belastning.

Årshall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran rundt rørgjennomføringer har sprukket. Antatt tørket ut. Slukmansjett/membran ned i sluk er sprø og tåler ikke belastning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utsiftingning.

Ved etablering av korrekt fall i rommet må det etableres nytt tettesjikt/membran på gulv og ved gjennomføringer i gulv i rommet. Det er fare for fukt inn i konstruksjon ved videre bruk av rommet i dagens tilstand.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tørr membran i gulv/sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med slette fronter og heldekkende servant. 2 stk høyskap. Vegghengt toalett og dusjgarnityr på vegg.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Liten svelleskade i skrog på innredning og i bunnplate.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innredning fungerer med dette avviket. Eventuelle tiltak avhenger av krav til standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering med ventil i himling.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom på bakside av dusjsone.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med flis på flis i gulv. Malt trepanel på vegger.

Det ble ikke funnet membran i gulv, sluk. Ukjent tettesjikt. Vegger er kun malt trepanel og er lite egnet i våtrom.

Det er kun opplegg for vaskemaskin i rommet i dag.

Vurdering av avvik:

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

Med hensyn til alder, ikke synlig tettesjikt i gulv og lite egnede overflater på vegger må rommet oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved renovering må alle forhold vedrørende tettesjikt/membran, rør/sluk og el-arbeider dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende rom mot vaskerom ved våtsone er bad.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil heltre fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum i stål. Plass til stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap i nisje. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Kjøkkeninnredning med slitasje. Ukjent alder på innredning.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak

- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utsiftingning nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

KJELLER > TOALETTRROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller med flis på gulv. Malte plater og malt mur på vegger. Malt trepanel i tak.

Gulvstående toalett og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke avtrekk/ventilering fra rommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk må etableres i rommet for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Noe skiftet ut i forbindelse med renovering av bad og tilbygg av hybel. Rør i rør plast vannrør opp i vegger og gulv til bad 1.etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Deler av avløpsrør skiftet ut ved renovering av bad i ca. 2010. Hovedsakelig rør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft-luft varmepumpe i spisestue 1.etg.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er påvist andre avvik:

Ukjent service historikk på varmepumpe. Deksel på vifte innvendig er teipet fast.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøre nærmere undersøkelser av tilstand på varmepumpe med servicetekniker.

Deksel innvendig bør skiftes ut, repareres.

Det kan ikke utelukkes at varmepumpe bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 150 liters varmtvannsbereder plassert i bod/vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales utsifting av varmtvannsbereder med hensyn til alder.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 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 forenklete 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.

Åpen el- anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i gang i kjeller.

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.
1974 Byggeår.
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?

Tilstandsrapport

Ja

Ekstisterer det samsvarserklæring?

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Det bemerkes at en sikring i skap er teipet fast.

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? Sjøkk 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?
Ja

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 Det er løse ledninger i tak i flere rom i kjeller og i "vaskerom" 1.etg. Kursfortegnelse i skap er kun skrevet på ark. Det er plassert stikkontakt i dusjsone på bad.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løse ledninger i kjeller



Løse ledninger vaskerom 1.etg.



Stikkontakt i dusjsone, bad 1.etg.

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 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.

Brannvarslere tilkoblet alarmsystem. 2 stk 6kg. brannslukningsapparat i boligen.

Tilstandsrapport

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 byggegrunn av leirholdige masser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2009. Det er synlig grunnmurplast rundt boligen. Bemerkes manglende topplst på grunnmurplast rundt hele boligen.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmurplast mangler innfesting i topp mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres topplst på grunnmurplast for å lukke avviket. Dette for å unngå at fuktighet (vann) kommer inn på bakside av plast.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende topplst på plast

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er manglende puss, overflatebehandling av lettklinkerblokker i hjørnet mot nord. Under terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedring, overflatebehandling av mur her.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt rundt boligen. Svakt fall på terreng mot boligen fra syd-vest.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank antas være fra ca. 1974, iht. eier. Tank er i dag fylt med rensed parafin for bruk til parafin-kamin i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.

Det er ikke montert tankmåler, lekkasjesikring på parafintank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

HYBEL NR: 13 B



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig/utleie

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Nedløp og beslag

Brunt stål takrenner og nedløp. Snøfangere på tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløp på bakside av bygning er ikke ført vekk fra boligen. Vann renner ned på grunn ved mur. Rør for avledning av vann har knekt og nedløp er ikke lenger tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taknedløp bør tilkobles rør for avledning av vann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende trekledning i gavl.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaltloft. Undertak av duk/fiberprodukt.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke brukt beslag under vinduer. Vinduer satt tett på vannbrett og kun fuget tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av beslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med slett inn/utside og små glassfelter. Malt balkongdør i tre med høy brystning og glassfelt. Normal bruksslitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilgang fra stue.: Fundamentert på jordspyd i grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Trapp/terrasse ved entre.: Fundamentert på betongheller på grunn. Bjelkelag og spaltegulv.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrasse/trapp ved hovedinngang har synlige skjevheter. Det antas at skjevheter oppstått på grunn av tele i grunn.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjøres tiltak for og unngå telehiv i fundamenter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVEDIG

Overflater

Rom/overflatebehandling: Gulv: Flis og laminat. Vegger: Malte MDF plater. Himlinger: Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Tilstandsrapport

Det er noe slitasje, "topping" i laminatgulv i stue og kjøkken. Antatt etter tilført vann/fukt på overflate. Det ble observert noe svelleskader i himling rundt ventiler for ventilasjonsanlegg i soverom og kjøkken. ukjent årsak. En flis i vindfang med knekt hjørne mot list/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Gulv fungerer med dette avviket. Eventuell tiltak på gulv avhenger av krav til standard. Det bør foretas nærmere undersøkelser av årsak til svelleskade i himling ved ventiler. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Svelleskade i himling ved ventil.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betongdekke.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

Innvendig har leilighet hvite fyllingsdører. Normal bruksslitasje.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredje i kraft.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm fra flis ved dør.

Vurdering av avvik:

- 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 kun 20mm fall på gulv og ikke oppbrett mot terskel ved dør, da det er terskelfri adkomst. Dette er avvik iht. krav ved bygging av våtrom. Hvor krav var 25mm fall fra topp membran ved dør til topp sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Rommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membran ved sluk. Det er smurt membran over klemring, som gjør det vanskelig og se om det er brukt mansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Med hensyn til alder og ukjent type membran og mansjett må dusjkabinett i rommet opprettholdes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med slette fronter og heldekkende servant. Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med folierte skrog, slette fronter og laminat benkeplate ved opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:
Folierte skrog med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål. Plass til komfyr og kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Innredning med normal bruksslitasje med hensyn til alder.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Rørskap plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Det er irr på rør i samleskap for vannrør. Og irr/rustdannelse rundt vannrør på varmtvannsbereder.

Ukjent årsak

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av dette med fagperson. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjons aggregat plassert i bod. Styring fra kjøkkenventilator.

TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i benkeskap på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.

Skjult el-anlegg i leilighet. sikringsskap plassert vindfang.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010 Byggeår
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- 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

Tilstandsrapport

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det bør undersøkes nærmere om det foreligger samsvarserklæring fra elektriker på el-anlegg.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 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.

Røykvarslere tilkoblet alarmanlegg. 6kg brannslukningsapparat plassert i bod.
Ukjent alder på brannslukningsapparat.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling/lagring

Byggeår

1979

Kommentar

Iht. godkjente byggetegninger.

Standard

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

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Frittstående enkel garasje:

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn.
Stor slitasje på betonggulv i garasje.
Vegger i uisolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker.
Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.
Trekledning står i grunn ved fremvegg. Noe råteskader i kledning her.

Saltakkonstruksjon i tre. Yttertak er tekket med rød eternitt plater. Det er ikke montert takrenner og nedløpsrør.
Det bemerkes at eternittplater inneholder asbest og det er egne krav for håndtering og deponering av denne type plater.
Tak med slitasje. Noen plater med sprekker og noe mose på tak.
1 Vippe-port i tre
Sidedør i tre med panel utside. Dør tar i karm.
Vinduer i trerammer med isolerglassruter, antatt fra byggeår. Værslitte vinduer.
Dører/porter og vinduer fra byggeår.

Innlagt strøm.
Det bemerkes at strømtilførsel ikke er permanent med lagt opp med skjøteledning fra utekontakt på boligen.

Garasje med behov for vedlikehold.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

226 m²/226 m²

Enebolig nr: 13 A: Vindfang, Spisestue, Soverom, Bad, Vaskerom, Stue, Kjøkken, 2 Trapperom, Kjellerstue, 3 Bod, Gang, Toalettrom
Hybel nr: 13 B: Vindfang, Kjøkken, Stue, Gang, Bod, Bad/vaskerom, Soverom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 950 000

Konklusjon markedsverdi

3 950 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Myrfalet 17A ,1930 AURSKOG 170 m ² 2019 4 sov	10-06-2021	4 930 000	4 750 000		4 750 000	27 941
2 Myrfalet 9B ,1930 AURSKOG 159 m ² 1977 2 sov	23-01-2024	4 150 000	3 950 000		3 950 000	24 843

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt	Kr.	18 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	22 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	7 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	47 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig nr: 13 A

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-1 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig nr: 13 A	Kr.	2 700 000

Hybel nr: 13 B

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-290 000
Sum teknisk verdi - Hybel nr: 13 B	Kr.	1 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	170 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 770 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 550 000
---	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

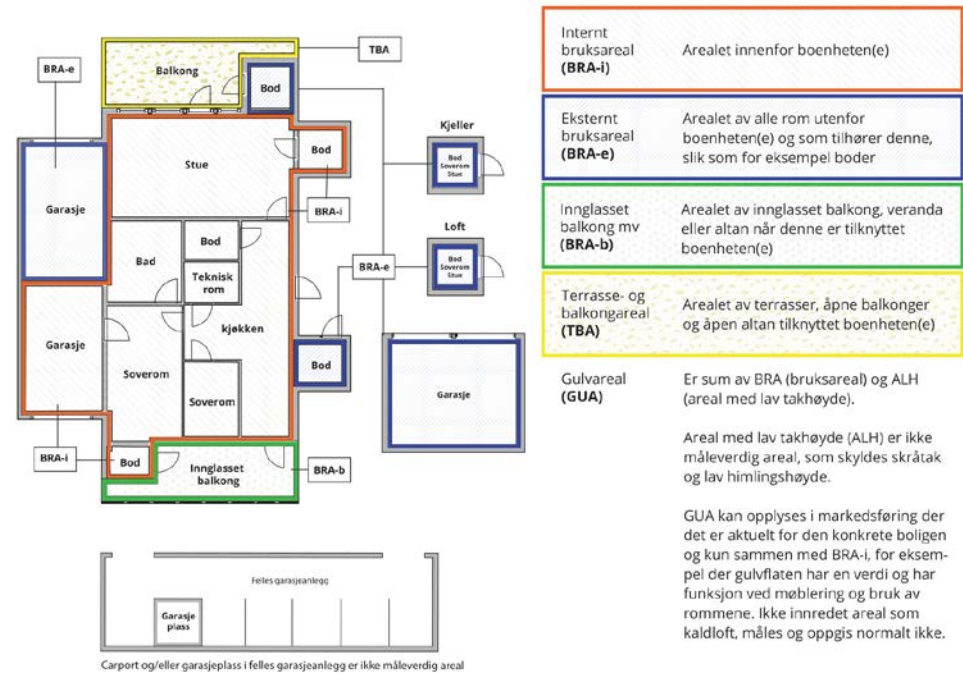
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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 nr: 13 A

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1.Etasje	88			88	58
Kjeller	80			80	
SUM	168				58
SUM BRA	168				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ett soverom og tidligere toalett i 1.etg. er i dag ombygget/innredet som ett stort bad. Ett soverom er fjernet og brukes i dag som spisestue.
Kjeller er innredet med toalettrom og kjellerstue. Dette er ikke inntegnet på originale tegninger.
Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller er ikke egnet for varig opphold. Manglende rømningsvei, lav tak høyde og for liten dagslysflate.

Hybel nr: 13 B

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	58			58	26
SUM	58				26
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Kjøkken, Stue, Gang, Bod, Bad/vaskerom, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger mottatt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjeport og dør sitter plassert motsatt av tegning. Det er satt inn ett vindu på hver langvegg som ikke er på tegning.

Myrfaret 13 A +B, 1930 AURSKOG
Gnr 188 - Bnr 63
3226 AURSKOG-HØLAND

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
1866 BÅSTAD



Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig nr: 13 A	134	34
Hybel nr: 13 B	55	3
Garasje	0	32

Kommentar

Enebolig nr: 13 A

Bemerkes at kjeller ikke er egnet for varig opphold med hensyn til takhøyde, rømningsvei og lysforhold.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Astrid Helen Hansen	Kunde
19.2.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Trond Erik Hansen	Kunde
	Astrid Helen Hansen	Kunde

Myrfaret 13 A +B, 1930 AURSKOG
Gnr 188 - Bnr 63
3226 AURSKOG-HØLAND

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
1866 BÅSTAD



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	188	63		0	1542.8 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Myrfaret 13 A +B

Hjemmelshaver

Hansen Astrid Helen, Hansen Trond Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Myrfaret 13A+B, 1930 Aurskog, i Aurskog- Høland kommune. Boligen beliggende ca. 2,3km fra sentrum på Aurskog/Aursmoen.
Nærområdet består av småhusbebyggelse og næringsbygg.

Aurskog/Aursmoen sentrum har et bra utvalg av butikker og servicetilbud.
På Aurskog er det barne- og ungdomsskole. Barnehager på Aurskog og omegn. Like ved skolen er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner.

Det er ca. 9 km til Bjørkelangen som er kommunesenter.
Videregående skoler på Bjørkelangen.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint tur-terreng, løype og skiterreng i Aurskog og omegn.
Golfbane på Aurskog og et lite alpinsenter på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien.
Ca. 27 km til Lillestrøm Ca. 48 km til Oslo.

Adkomstvei

Adkomst via kommunale vei på boligfeltet. Privat vei over naboeiendom frem til eiendommen.
Iht. eier foreligger det tinglyst avtale på veirett over nabotomt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1543 m² iht. Eiendomsverdi.no

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. "støyvoll" med beplantning/hekk mot hovedvei.
Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 470 000	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.02.2025	Mottatt 21.02.2025	Gjennomgått	5	Nei
Eier	18.02.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.02.2025	Matrikkelinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
3D planskisser	19.02.2025	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja
Tegninger	21.02.2025	Godkjente plan, snitt og fasader bolig, leilighet og garasje.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.02.2025	Midlertidig brukstillatelse på 13A Datert 14.01.1971 Ferdigattest på leilighet, datert 24.02.2010	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.02.2025	
2	14.04.2025	
3	14.04.2025	
4	14.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- ii) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
- ### PERSONVERN
- iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- ### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
- Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>
- Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IG7418>
- ### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
- Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105250017	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trond Erik Hansen	Astrid Helen Hansen
Gateadresse	
Myrfaret 13A	
Poststed	Postnr
AURSKOG	1930
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TEH, AHH

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	
	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	bygde nytt bad i 2010
	Arbeid utført av	Johan Nadden A/S

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

bygde helt nytt bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Aurskog - Høland Kommune

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var problemer med kloakk fram til 2018 da kommunen kom og la alt nytt fra huset til det offentlige avløpet

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

de la ny vann og kloakk

Arbeid utført av

Aurskog - Høland kommune

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

det ble lagt ny drenering i 2010

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

la inn ny hoved ledning + byttet sikringsskap det var i 20210

Arbeid utført av

Høland Elektiske

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

Brannvesen har hatt flere kontroller + at har hatt tilsyn av el anlegg 2 ganger

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?
☒ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja

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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1105250017

Initialer selger: TEH, AHH

4

90

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Erik Hansen	4a24dc414125cdb997b53f01cc2aca0a49a7547f	24.04.2025 17:23:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Astrid Helen Hansen	5d3693a946088fe49f1a699576a07b84ba894a8c	24.04.2025 17:33:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1105250017

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

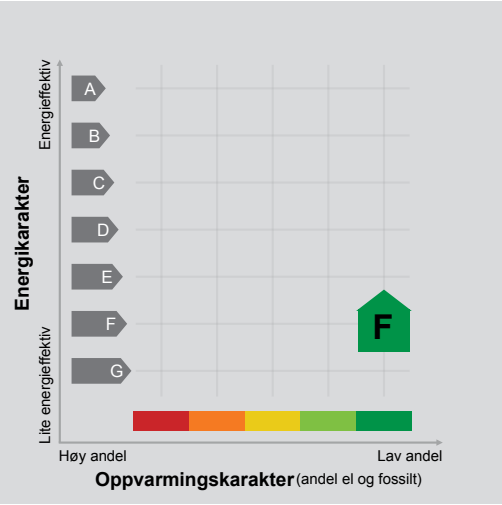
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

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

nets

91

Adresse	Myrfare 13A
Postnummer	1930
Sted	AURSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	188
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150070198
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-109098
Dato	22.04.2025



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

Målt energibruk

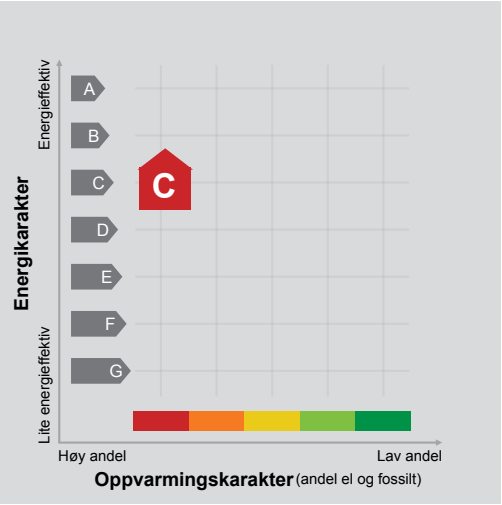
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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.

Adresse	Myrfare 13B
Postnummer	1930
Sted	AURSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	188
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150070198
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-109113
Dato	22.04.2025



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

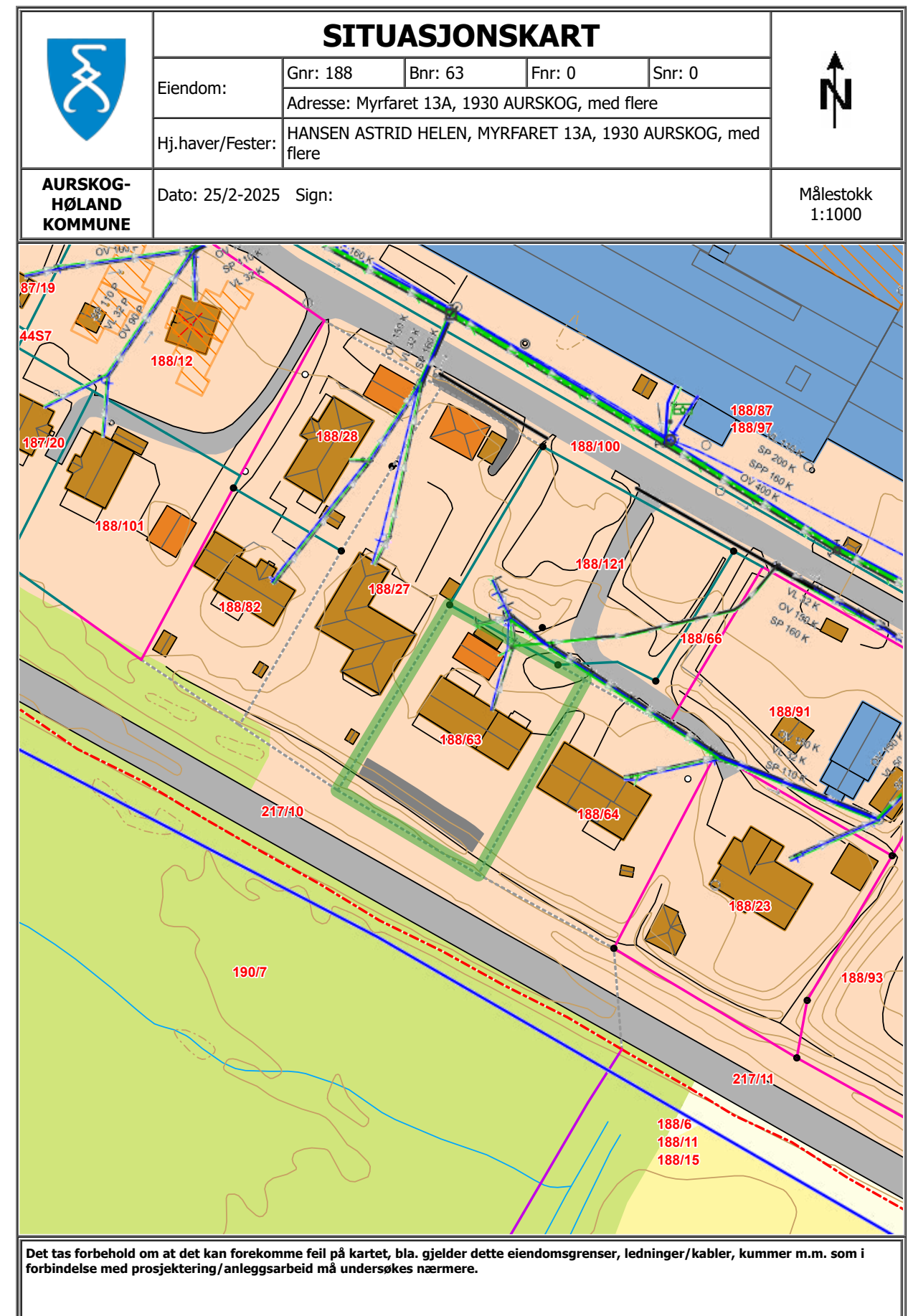
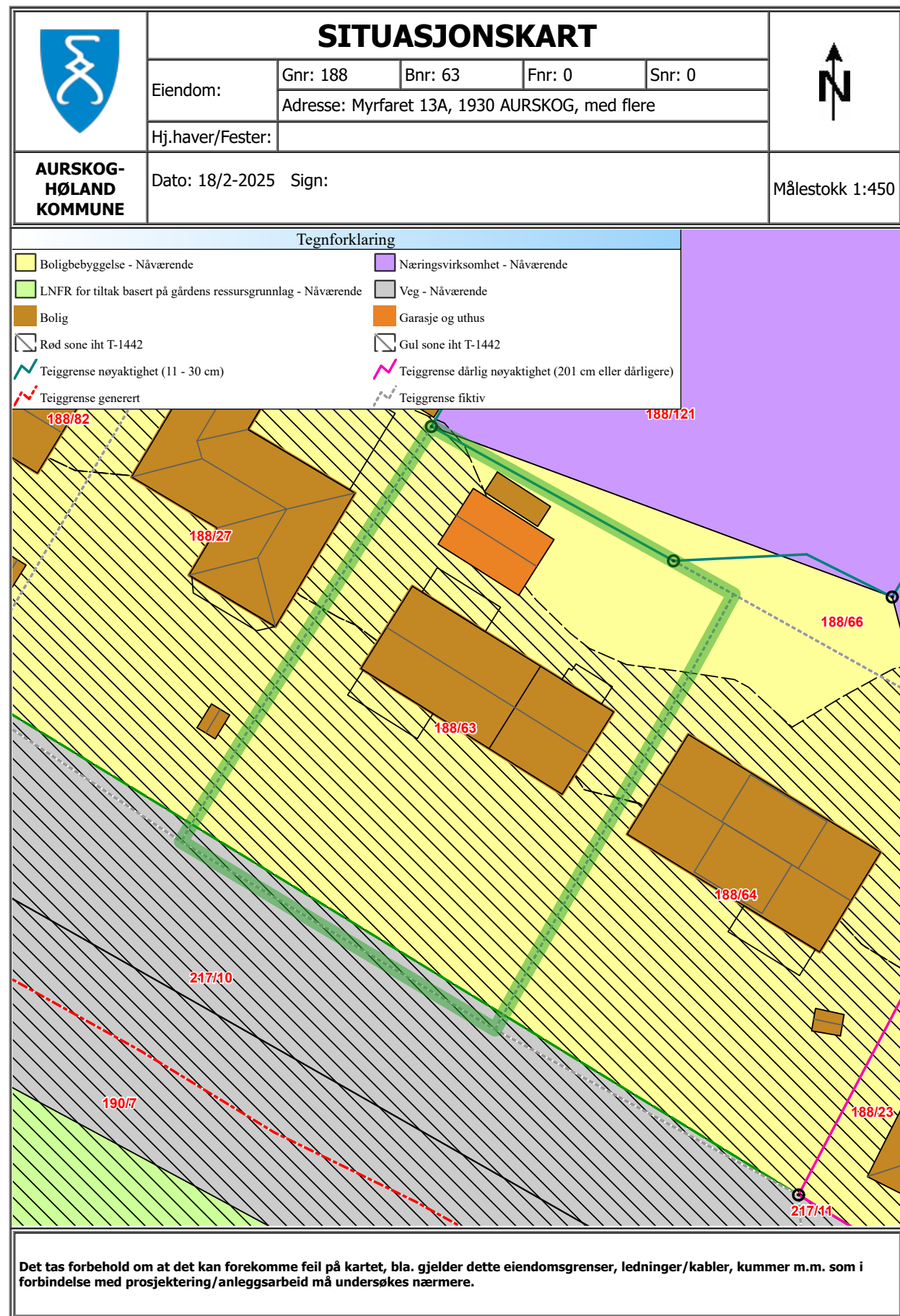
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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.



BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr Arne Arnesen
1930 AURSKOG

Etter besiktigelse foretatt den 14/1-1971 gis herved midlertidig brukstillatelse av enebolig på eiendommen Solbakken gnr. 188 bnr. 63

Merknader:

Utv. : Trapp mangler.
Terrassetrapp mangler.
1.etg: Hulkil mangler på badet.
Kjeller: Trapp, puss på veggene, delevegger og dører mangler.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 3 mnd.

Løken 15/1-1971
Tor Heggelund



Aurskog-Høland kommune
Resultatenhet Tekniske tjenester
Forvaltning

den romslige kommunen

Johan Nadden AS
Mølleveien 21
1940 BJØRKELANGEN

Vår ref.: MB-09/2391-6 Arkivnr.: GA 188/63 Deres ref.: Dato: 24.02.2010

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltak er gitt 23.09.2009.

Gjelder: Tilbygg av sekundærleilighet til enebolig.
Gnr/Bnr.: 188/63
Byggested: Myrfaret 13B,
Tiltakshaver: Trond Erik og Astrid Helen Hansen

Anmodning om ferdigattest og kontrollerklæringer er mottatt 24.02.10. Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

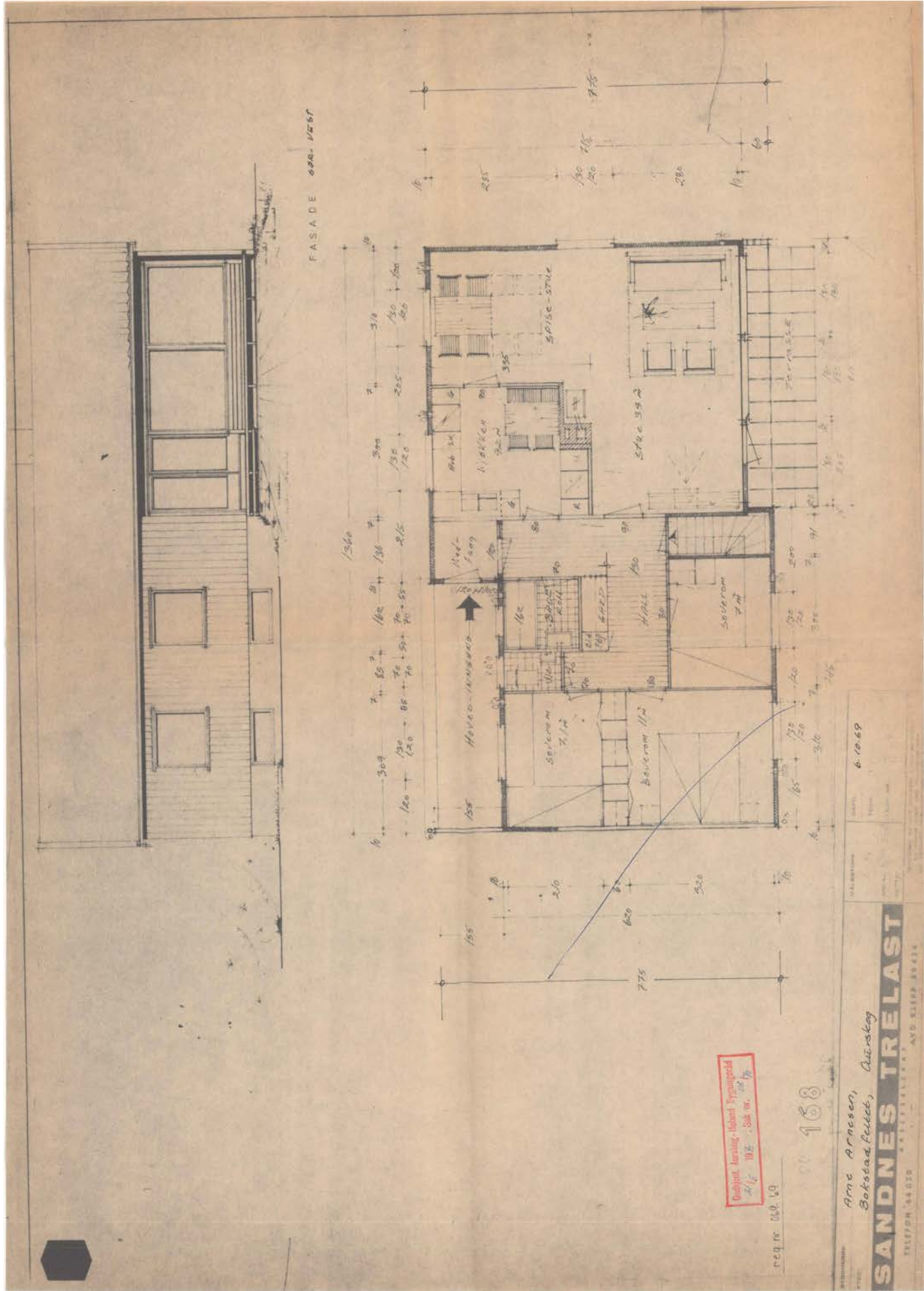
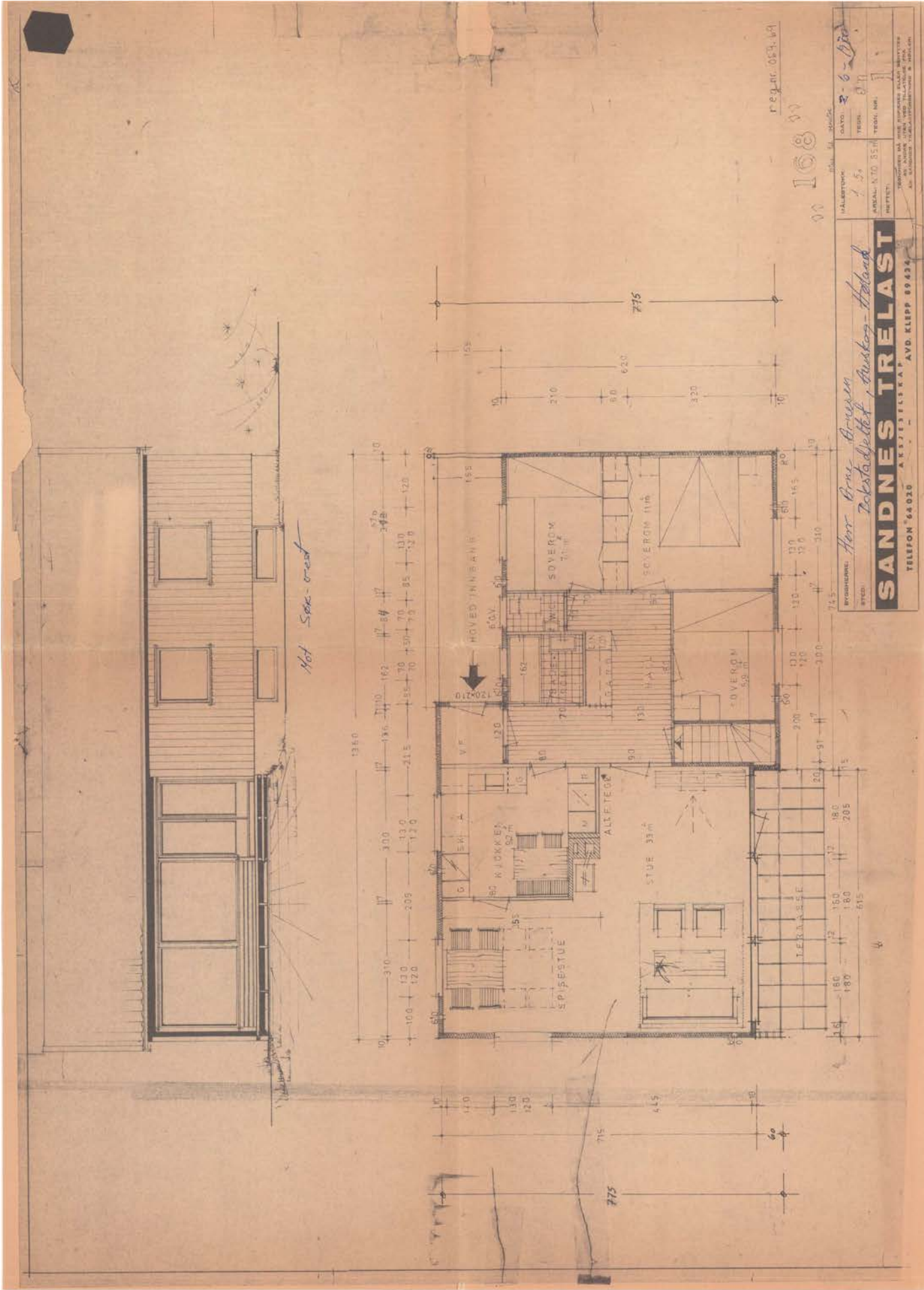
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

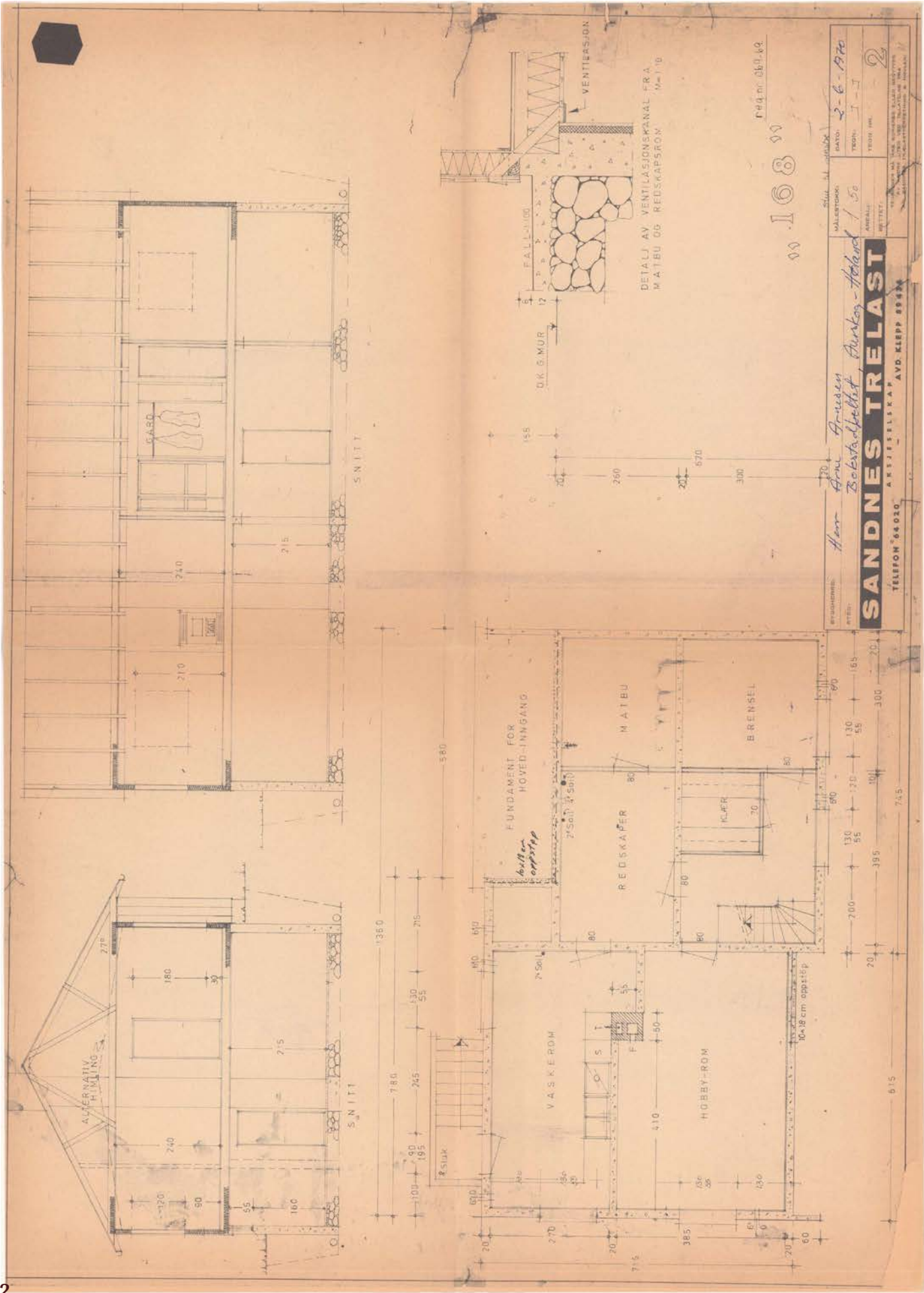
Med hilsen

Marianne Bekkerhus
Marianne Bekkerhus
fagkonsulent

Kopi:
Trond Erik og Astrid Helen Hansen, Myrfaret 13A, 1930 AURSKOG

Adresse	Telefon	Telefax	E-post	Foretaksnr
Rådhusveien 3 1940 BJØRKELANGEN	63 85 25 00	63 85 25 12	postmottak@ahk.no	00948164256





Nabolagsprofil

Myrfare 13A - Nabolaget Bokstad - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Aurskog stasjon Linje 470, 470E	10 min 0.7 km
Blaker stasjon Linje R14	16 min 15 km
Oslo Gardermoen	50 min

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	4 min 2.8 km
Haneborg skole (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	6 min 4.3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	10 min 8.7 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	12 min 9.8 km

«Landlige omgivelser, ikke håpløst langt fra Oslo. God og frisk luft, kort vei til turterreng, kort vei til buss som godt kunne gått oftere og fremfor alt senere på kvelden»

Sitat fra en lokalkjent

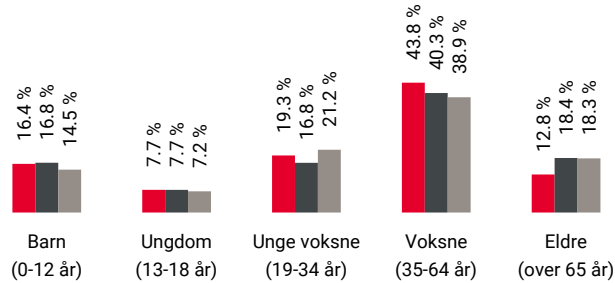


Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bokstad	813	353
Aursmoen	3 766	1 679
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år) 57 barn	8 min 0.6 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	16 min 1.2 km
Flatebyjordet barnehage (1-5 år) 69 barn	17 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Aurskog	4 min
Kiwi Aurskog	5 min

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

- 

Haugerudfeltet - ballflate (MKN)

Ballspill

29 min 

2 km
- 

Aursmoen idrettsanlegg

Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

5 min 

3.1 km
- 

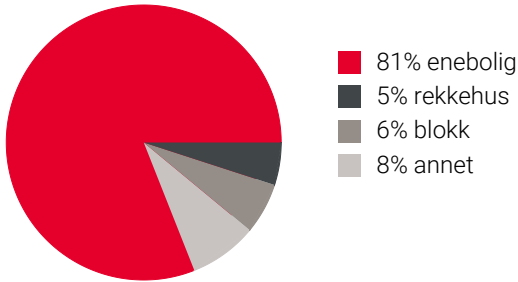
Aura Trening og Helse

15 min 
- 

MOVA Bjørkelangen

9 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

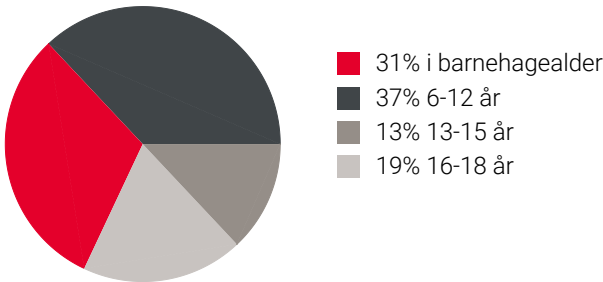
Aurskog Senter

5 min 
- 

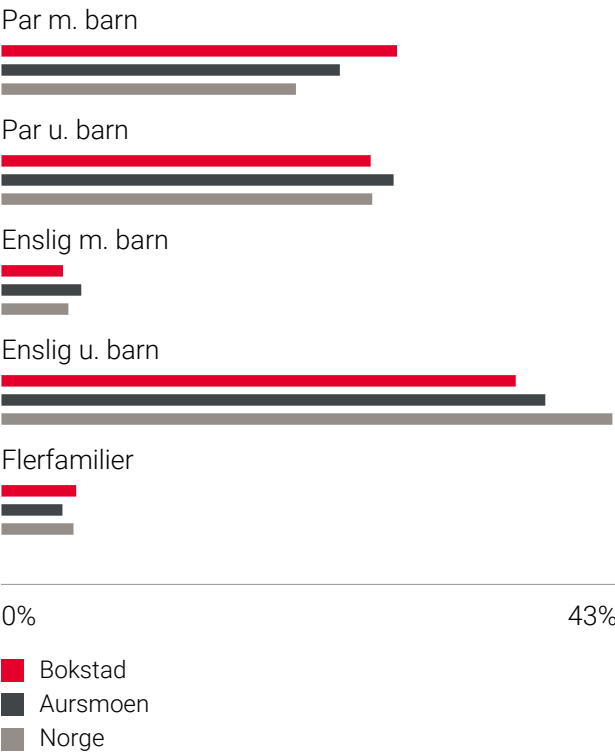
Aurskog apotek

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

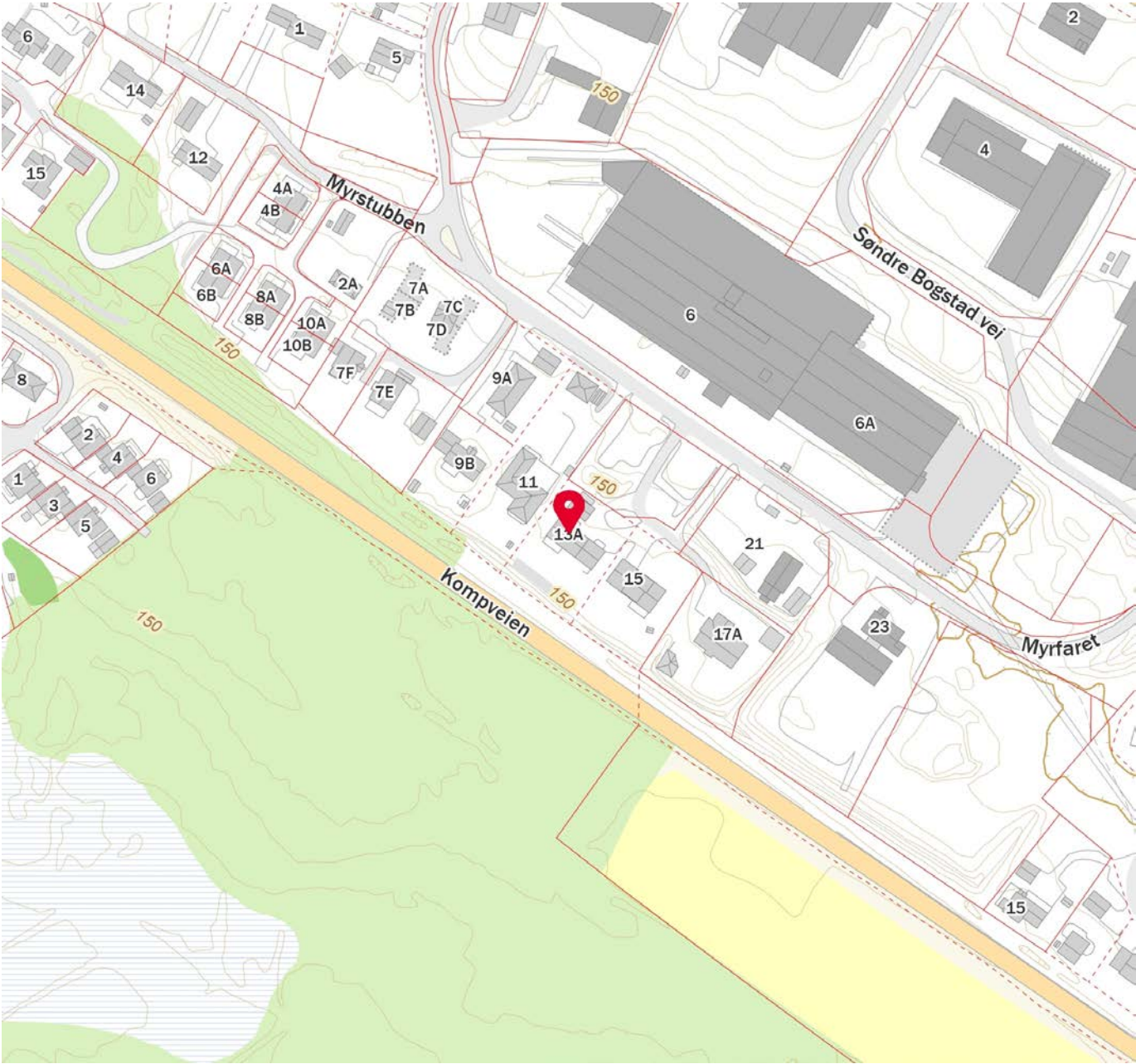


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Aurskog SPAREBANK



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

Hos Ola, Therese, Kristine, Eva, Trine, Per Kristian og Ketil
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 dekker 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 kontraktsignering 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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Myrfaret 13A
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Gisle Spidsberg

Telefon: 902 95 555
E-post: gisle.spidsberg@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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