

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

Linåkerveien 1, 1930 AURSKOG

Attraktiv familiebolig med hybel i sentrum av Aurskog - Flott hage og barnevennlig beliggenhet. - Dbl. garasje og solcelleanlegg.





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 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 150 990,-
Total ink omk.: Kr 6 140 990,-
Selger: Andreas Venås Engebråten
Cecilie Venås Engebråten

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total: 345/382 m²
Tomtstr.: 2077.2 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 56

Oppdragsnr.: 1105240056

Din nye enebolig?

Velkommen til Linåkerveien 1, en attraktiv og meget stor familiebolig med romslig hybel og parkering i dobbelgarasje. Boligen ligger omkranset av en velstelt tomt på godt over 2 mål med flotte solforhold, vidstrakt utsikt og vakker hage. Hagen har store plenareal og det ene hjørnet er en skjermet liten oase med vanndammer, bro og pergola. I tillegg ligger en stor terrasse utenfor stuen og balkong utenfor soverom.

- Kort fortalt
- Attraktiv, meget stor familiebolig
 - Romslig hybel i kjelleretasjen
 - Parkering er i dobbelgarasje
 - Velstelt tomt på over 2 mål
 - Stor plen, utsikt og mye sol
 - Integrerte hvitevarer i kjøkken
 - Stor og flott stue med peisovn
 - Hyggelig loftstue i andre etasje
 - Begge stuer har varmepumper
 - Fine bad i både første og andre
 - Boligen har separat vaskerom
 - Boligen har hele åtte soverom
 - God lagringsplass i flere boder
 - Solcelleanlegg montert i 2022
 - To takvinduer skiftet samme år



Innhold

Velkommen4

Plantegninger42

Om eiendommen46

Energiattest97

Nabolagsprofil.....97

Forbrukerinformasjon 105

Budskjema 106



Det er to inngangspartier i forkant av boligen, henholdsvis ett til entré og ett til det ene soverommet i denne etasjen.





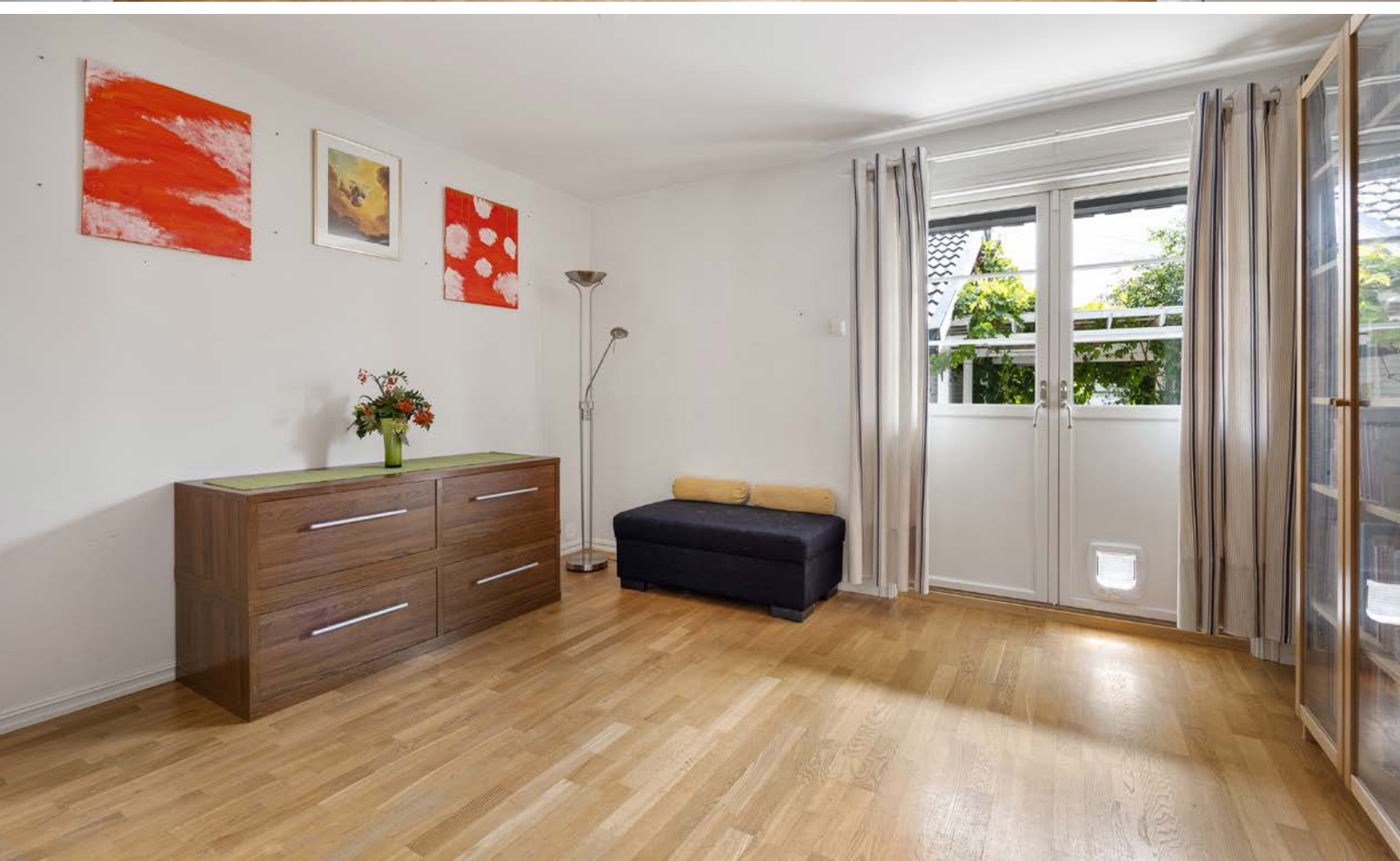
Den ene veggen i stuen gir et stilig blikkfang med fototapet.



Stuen i første etasje er et stort, innbydende rom med god plass til møblering i flere soner.



Kjøkkenet ligger i første etasje og har god plass til spisebord ved den plassbygde sittebenken under vinduet. Kjøkkenet har mørk innredning fra 2011 og det er vannbåren varme i gulvet.



Eneboligen har til sammen seks gode soverom, henholdsvis tre i første etasje og tre i andre.



I andre etasje ligger en romslig og meget hyggelig loftstue.



Begge stuene er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe for effektiv oppvarming.



Badet i andre etasje er pent og samtidig velutstyrt med både toalett, badekar, dusjkabinett og hvit innredning.



I andre etasje ligger hovedsoverommet, et stort, flott rom med egen balkong.





Gang i kjeller.



Stue og kjøkken er i åpen løsning med plass til spisebord.

Hybelen, bortsett fra soverom har vannbåren gulvvarme.



Entreen i hybelen er utstyrt med garderobeskap og det er knaggrekker montert på veggen.

Kjelleren har to fine soverom i samme stil med malt veggpanel og naturlig lys fra høysittende vinduer.



Badet er fra rundt 2010 og har flislagte overflater, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.





På andre siden av stuen er det utgang til en stor terrasse med spaltegulv, rekkverk og trapp ned til hagen.





Eiendommen har en stor, solrik tomt
på 2077 kvm.



Hagen er variert med noe for hele familien – store, åpne plenareal for lek og moro, store trær og diverse beplantning.



Eiendommen ligger solrikt til og byr på landlig, vidstrakt utsikt.





Plantegning

1. etasje



Planskissen kan avvike fra boligen og er kun ment som bilag til taksten.
Takstmann MNTF Petter Larsen, larsen@takstpartner.no



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

Plantegning

2. etasje



takspartner.no

Planskissen kan avvike fra boligen og er kun ment som bilag til taksten.
Takstmann MNTF Petter Larsen. larsen@takspartner.no

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

Kjeller



takspartner.no

Planskissen kan avvike fra boligen og er kun ment som bilag til taksten.
Takstmann MNTF Petter Larsen. larsen@takspartner.no

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: 345 m²
BRA - e: 37 m²
BRA totalt: 382 m²
TBA: 39 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 129 m² Entré/trapperom, gang/trapperom, bod 1, bod 2, teknisk rom , entré/gang 2, bad/wc/ vaskerom, bod 3, bod 4, soverom 1, soverom 2 og stue/kjøkken
1. etasje
BRA-i: 129 m² Entré, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, vaskerom, kjøkken og stue.
2. etasje
BRA-i: 87 m² Trapperom, stue, bad/wc, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
33 m²

2. etasje
6 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
2. etasje
BRA-e: 37 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kommentar: Det er noen avvik på rominndelingen i

1. og 2. etasje i forhold til tegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2077.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en nydelig tomt på godt over to mål som er hovedsakelig flat rundt boligen og skråner noe mot vest i hagen. Den solrike tomten har en frodig, parkmessig opparbeidet hage, gruslagt gårdsplass og felt med beleggningsstein langs inngangssiden av boligen. I tillegg er det heller langs den ene kortsiden og skiferstein ved kortveggen utenfor stuen.

Eiendommen har en flott, vidstrakt utsikt og hagen har virkelig noe for alle i familien. Her er det store plenareal for lek og moro, flere lekeapparat og en åpen, hellelagt uteplass midt i hagen som er et fint sted for bålpanne. I et hjørne av tomten er det anlagt en skjermet liten oase med hagedammer, trebro, fin utebelysning og frodig beplantning.

Denne delen av hagen har hellelagt uteareal, hvorav deler ligger under en sjarmerende pergola. Fra uteplassen er det gjennomgang til den skiferbelagte delen utenfor stuen. Fra den andre siden av stuen er det utgang til en meget romslig terrasse med spaltegulv i tre, rekkverk og trapp til hagen. Boligen har også en overbygd balkong utenfor ene soverommet i andre etasje.

Beliggenhet

En meget attraktiv og rolig beliggenhet i sentrale omgivelser kun 2 min.gange til Aursmoen senteret.

Kort vei til barne- og ungdomsskole med skolevei i hovedsak via gang- og sykkelsti. Nærområdet har vakker natur og en rekke merkede turstier og skiløyper. Legg gjerne turen til Speiderhytta, Mangenskogen, Tævsjøen eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburskafé.

Det er ca. 3 min gange til barne- og ungdomsskole. Det bygges for øyeblikket en helt ny 1-10 skole, flerbrukshall og svømmebassing 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 på Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Ønsker du ytterligere tilbud har

Aurskog Senter et fint utvalg butikker, café, bank, apotek, frisør for å nevne noe. Det er eget helsesenter i andre etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde med buss eller bil, og byr på shoppingsenter og de fleste bymessige fasiliteter.

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Aursmoen som ligger i underkant av 100 meter fra boligen. Med bil fra Aursmoen tar det ca. 12 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 28 min til Lillestrøm, 33 min til Strømmen og 48 min til Oslo lufthavn.

Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Nærområdet består hovedsaklig av småhus-/ eneboligbebyggelse og lavblokkbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iflg. tilstandsrapport datert 25.07.2024 av Petter Larsen: Saltakskonstruksjon av tre med 1 takoppløft. Undertak av trebord. Det er kneloft og møneloft. Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp, beslag og pipebeslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Gulv i kjeller er av betongdekke mot grunn. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Se forøvrig tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven. 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:

Følgende punkter har tilstandsgrad 2 iht. tilstandsrapporten: (Avvik som kan kreve tiltak)
- Utvendig > Nedløp og beslag - Takrenner, nedløp, beslag og pipebeslag av metall fra 2022 iht. eier. Beslag på utlufting er fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Avviket gjelder beslag på utluftingen.

- Utvendig > Veggkonstruksjon - Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har bekledningsstein/Mexistein. Fasade/kledning på gavler og takoppløft er av stående treborkledning. Vurdering av avvik: Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det finns ikke dreneringshull i nedre kant av utvendig forblending. Type lufting mellom utvendig forblending og veggen er ikke kjent. Det er ingen synlig luftespalter i bunn eller topp.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Saltakskonstruksjon av tre med 1 takoppløft.

Undertak av trebord. Det er kneloft og møneloft. Kneloft ble begrenset besiktiget fra luker. Trapperom til kjeller har flat takkonstruksjon av tre. Punktet må sees i sammenheng med Takteking Vurdering av avvik: Det er manglende (løs) vindsperrereduk og manglende luftespalte mellom isolasjon og undertak synlig fra kneloft på østsiden. Manglende vindsperre fører til svekket isolasjonsevne. Manglende luftespalte kan føre til kondensskader i konstruksjonen. Det er stedvis misfarget undertak og bjelker på loftet etter tidligere lekkasjer før ny takteking ble lagt. Det ble ikke registrert noe fuktighet i undertak eller på loftet på befaringen.

- Utvendig > Vinduer - Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2006/2008 og PVC vinduer med 2-lags glass. 2013. 2 takvinduer i 2. etasje har produksjonsår 2021. I uinnredet kjeller er det koblede vinduer fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Det er gliper/utett mellom vinduene og veggen.

- Utvendig > Dører - Malte entredører av tre antas fra byggeåret. PVC terrassedører og verandadør med 2-lags glass prod. 2013. Terrassedør i malt trekontruksjon med 2-lags glass prod. 2004. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er manglende omramminger og det er gliper (utett) mellom dørene og veggen. Hovedentredør er utett mellom dørbblad og dørkarm.

- Utvendig > Takoverbygd veranda - Takoverbygd veranda i trekonstruksjon. Spaltegulv av tre. Rekkverk i tett trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 96cm. og

tilfredsstilte byggeårets krav. (dagens krav er 100cm.)
- Utvendig > Terrasse - Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav. (dagens krav er 100cm.)

- Utvendig > Utvendige trapper - Utvendige trapper av metall med trinn av tre. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er avvik: Det er råteskade i 1 trebord på trinn til trapp soverom. Avvik på rekkverkshøyde gjelder trapp til soverom. Avvik på åpninger i rekkverk gjelder begge trapper.

- Innvendig > Overflater - Gulv: Gulvbelegg, parkett, laminat, fliser og betong. Vegger: Malte flater, tapet, trepanel, panelplater, baderomsplater, murpuss og fliser. Himling: Himlingsplater, trepanel og malte slette flater. Vurdering av avvik: Parkettgulv har stedvis stor slitasje. Laminatgulv har stedvis svelleskade i skjøter. Det er stedvis gliper i parkett- og laminatgulv. Det er stedvis ufagmessig listverk med bla. gliper.

- Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje - Gulv er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er stedvis merkbare skjevheter/planavvik på gulv i kjelleretasje.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje - Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er stedvis merkbare skjevheter/planavvik på gulv i 2. etasje.

- 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.

- Innvendig > Rom Under Terreng - betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjeller. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuksikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

- Innvendig > Innvendige trapper - 90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendig > Innvendige trapper - 3 - Rett betongtrapp i kjellerinngang. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler håndløper på 1 side i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør være håndløper på begge sider i trappeløpet.

- Innvendig > Innvendige trapper - 2 - 90 graders tretrapp mellom kjeller og 1. etasje. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler håndløper på 1 side i trappeløpet.

- Innvendig > Innvendige dører - Formpressede dører og malte tredører. Ståldør til teknisk rom. Til leilighet kjeller: Slett hvit dør som er lyd-/brannklassifisert 35db/b30. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte dører subber i terskel/karm.

- Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Det er plastsluk og det antas å være smøremembran fra 2010 (ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon). Vurdering av avvik: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

- Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon - Det er elektrisk styrt vifte. Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken > Kjelleretasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - Kjøkkeninnredning i kjelleretasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Oppvaskmaskin. Komfyr. Kjøleskap. Innredningen antas å være fra 2010. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er slitasjemerker på innredningen og på benkeplate.

Det er svelleskade og slitasje på veggplater over kjøkkenbenk (uegnet materiale). Det er glipe mellom benkeplate og vegg (mangler fuge eller annen tetting).

- Kjøkken > Kjelleretasje > Stue/kjøkken > Avtrekk - Det er kjøkkenventilator antas med kullfilter. Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og laminerte slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale. Ventilator med avtrekk. Integrert platetopp, stekeovn, kombiovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Innredningen er fra 2011 iht. tidligere salgsopplysninger. Vurdering av avvik: Det er stedvis noe slitasjemerker på innredningen. Det er svelleskade på benkeplate ved oppvaskkum.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger - Innvendige vannrør er av kobber fra byggeåret og deler av plast med rør i rør fra nyere tid. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på vannrør i kjøkkenbenk i kjelleretasje.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Innvendige avløpsrør er av plast. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Lufting av avløpsanlegget er avsluttet på loft med durgoventil og ikke ført over tak.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon - Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra vaskerom og bad i 1. etasje og avtrekk fra bad i 2. etasje. Det er avtrekk via ventilator på kjøkken i 1. etasje. Det er avtrekk fra elektrisk vifte på bad i kjelleretasje. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er flere rom som mangler ventiler for tilluft/naturlig ventilasjon.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det er solcelleanlegg for strømproduksjon. Anlegget ble montert i 2022 iht. eier. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på solcelleanlegget og dette må innhentes.

- Tomteforhold > Drenering - Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder. Deler av dreneringen er fra byggeåret og deler er fra 2006 iht. tidligere salgsopplysninger. Punktet må sees i sammenheng* **Rom under terreng Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger - Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledning er av plast (PEL). Fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige

- Tomteforhold > Oljetank - Det er oljetank i stål, plassert i kjellerrom. Antas fra byggeåret. Oljetanken er ikke i bruk. Opprinnelig oljefyr er fjernet. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Oljetanken er ikke i bruk og bør saneres/fjernes.

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

- Innvendig > Rom Under Terreng - 2 - Stue i kjeller har gulv av laminat og veggene har panelplater. Hulltaking er foretatt i stue og det er påvist avvik i konstruksjonen. Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’ Vurdering av avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det ble målt med stikkelektroder i treverk/bunnsvill mot grunnmur. Det ble målt 21% fuktighet (vektprosent) i treverket og dette er vått treverk. Dette vil kunne utvikle seg til fuktskade og soppvekst over tid. Det er montert dampsperre/plast bak plater på utforet grunnmur og dette er ikke anbefalt løsning. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell - Vaskerommet i 1. etasje består av: Benkeskap. Benk med nedfelt vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Gulv: Vinylbelegg. Vegger: Malt strie. Ventilasjon: Mekanisk avtrekk via himlingsventil. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har gulvbelegg, sluk og teknisk standard hovedsaklig fra byggeåret. Vaskerommet har

slitasje og har nådd forventet levetid som våtrom.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Generell - Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Badekar. Baderomsinnredning med servantskap og speilskap. Gulv: Fliser. Vegger: Fliser og baderomsplater. Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon: Mekanisk avtrekk via himlingsventil. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har teknisk standard fra byggeåret. Baderommet har slitasje og har nådd forventet levetid som våtrom.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell - Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, speilskap og veggskap. Gulv: Fliser. Vegger: Baderomsplater. Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon: Mekanisk avtrekk via himlingsventil. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har teknisk standard fra byggeåret. Baderommet har slitasje og har nådd forventet levetid som våtrom.

Verditakst

Kr 7 000 000

Sammendrag selgers egenerklæring

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Saltutslag på grunnmur i kjeller.
6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Taket var lekk, nytt tak er tett.
8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Litt skjevheter i gulv 2. etg, nevnt i taksten.

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: Tilpasning av eksisterende sikringsskap. Trukket ny tilførsel til garasje, oppjustert elbillader og montert solcelleanlegg. Satt opp ny fordeling i garasje. Og installasjon av solcelleanlegg. Arbeid utført av: Automatikk-Service.
13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: Egen lader i garasje.
16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Byttet undertak, sløyfer, lekter og takstein, samt bytte av takrenner og nedløp.
17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Utleiedel i kjeller.
23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Vi meldte inn lekkasje på det gamle taket. Takstmannen fant ingen skader, og taket er nå byttet.

Innhold

Med hele åtte soverom, fine bad i begge etasjer, vaskerom og to store stuer er det god plass til familien. Begge stuene har varmepumpe og det er peisovn i hovedstuen. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og spiseplass. Planløsningen er fleksibel, det rikelige med lagringsplass og hybelen er fra rundt 2010 med to soverom. I 2022 ble det også montert solcellepanel for strøm.

Planløsning

1. etasje: Entré, bad/wc, 3 soverom, vaskerom, kjøkken og stue.
2. etasje: Trapperom, stue, bad/wc og 3 soverom. Kjelleretasje: Gang/trapperom, teknisk rom og 2

boder.

Kjelleretasje - hybel: Entré, bad/wc/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken og bod.

Standard

Entré

Entreen gir et hyggelig første møte med boligen og har hvite vegger, en kontrastvegg med fototapet, varme i gulv, samt glassfelt på begge sider av den hvite inngangsdøren. Her er det også rom for garderobeløsning. Fra entreen er det videre inngang til den pene stuen med den malte tretrappen til etasjen over.

Kjøkken

Kjøkkenet i første etasje er et stort og tiltalende spisekjøkken med innredning fra 2011, vannbåren varme i gulvet og god plass til spisebord ved den plassbygde sittebenken under vinduet. Den takhøye innredningen har mørke, glatte fronter, lys benkeplate i laminat og nedfelt oppvaskkum i kompositt. Over benken er det fin belysning.

Kjøkkenet er også godt utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert platetopp, stekeovn, kombiovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. På veggen over kokesonen er det montert en ventilator i børstet stål med avtrekk ut.

Stue

Stuen i første etasje er et stort, innbydende rom med god plass til møblering i flere soner. Stuen er holdt i lyse farger og den ene veggen er et stilig blikkfang med fototapet. Vindusflater på to sider av stuen slipper dagslyset inn og det er også tofløyede terrassedører på to sider av rommet som gir utgang til flotte utearealer. Med både koselig peisovn og en

luft-til-luft varmepumpe er et lunt, behagelig innemiljø sikret, også på mørke vinterkvelder.

Loftstue

I andre etasje ligger en stor loftstue med adkomst til alle øvrige rom i denne etasjen. Loftstuen har laminatgulv, hvitmalt rekkverk mot trappen, vegger malt i en varm fargetone og vegg med teglstein som gir en fin kontrast. Tre sprossekledd vinduer sørger for godt med naturlig lys. For øvrig er stuen utstyrt med luft-til-luft varmepumpe.

Bad/wc

Boligen har fine bad i alle etasjer og et separat vaskerom i første etasje. Badet i første etasje har flislagt gulv, baderomsplater på vegger, gulvvarme og mekanisk avtrekk. Innredningen har profilerte, mørkebrune fronter på både underskap og høyskap. I tillegg er det heldekkende servant og speilskap. Badet har ellers toalett og dusjkabinett med dyp bunn.

Bad/wc 2

Badet i andre etasje gir et flott inntrykk med flislagt gulv, vegger med en kombinasjon av fliser og baderomsplater, gulvvarme og mekanisk avtrekk. Rommet får godt med naturlig lys via vindu i skrå himling. Innredningen er hvit med to skuffer, servant i overkant og romslig speilskap. Videre har badet både toalett, sort dusjkabinett og badekar med dusjgarnityr.

Vaskerom

Fra kjøkkenet i første etasje er det adkomst til et praktisk separat vaskerom – en kjærkommen detalj i en hektisk familiehverdag. Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger og mekanisk avtrekk. Innredningen har benkeskap og

det er nedfelt vaskekum av metall i benken. Det er selvfølgelig også opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe
Med hele seks soverom er det god plass til en stor familie. Soverommene er av god størrelse og er fordelt med tre i første etasje og tre i andre etasje. Det ene soverommet i første etasje har eget inngangsparti i forkant av boligen og egner seg også derfor som kontor hvis ønskelig.

Hovedsoverommet ligger i andre etasje og er et stort, lekkert rom med dyp blåtone på vegger, spotlights, god plass til dobbeltseng og utgang til egen balkong. Soverommet har egen inngang til badet i denne etasjen og langs hele den ene vegg er det etablert skyvedørsgarderobe med hvite fronter. Lagringsplass er det nok av i to store boder i kjelleretasjen og i en utebod.

Hybel
I 2010 ble en del av kjelleren innredet med åpen stue-/kjøkkenløsning, bad/wc/vaskerom, to boder og to soverom. Oppholdsrommene har lysmalt panel på veggene og det er behagelig gulvvarme i stue/kjøkken. Kjøkkenet har stilrent design med lyse, profilerte fronter og grå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre har kjøkkenet ventilator, benkebelysning og opplegg for oppvaskmaskin.

Badet i kjelleren har beige fliser på veggene og sandfargede fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har lyse fronter, og består av en heldekkende servant på en skapløsning, veggskap og speil med belysning. Videre er badet utstyrt med et vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.

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

Moderniseringer og påkostninger
Taktekking av eier selv (ufaglært). Solcelleanlegg levert av Automatikkservice AS - Dokumentasjon er ikke fremvist og bør innhentes. Diverse arbeid på elektrisk anlegg - Dokumentasjon er ikke fremvist og bør innhentes.

Parkering
Det er parkering i en frittstående dobbelgarasje med betongdekke, gangdør og to motoriserte leddporter med åpnere. Garasjen er utvendig kledd med fasadestein. Det er også gode parkeringsmuligheter på stor gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. 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
Sikringsskap har automatsikringer. Ventilasjonen er

mekanisk med avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad i første, samt bad i andre etasje og kjelleretasjen. Varmtvannsberedere er dobbeltmantlet og er på henholdsvis 198 og 120 liter og er plassert i teknisk rom. Det er solcelleanlegg for strømproduksjon. Anlegget ble montert i 2022. Det er oljetank i stål, plassert i kjelleren. Oljetanken er ikke i bruk og opprinnelig oljefyr er fjernet.

Energi
Oppvarming
Eneboligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme på kjøkkenet i første etasje, samt på bad, stue og kjøkken i kjelleretasjen. Det er luft-til-luft varmepumper i første og andre etasje. I tillegg er det elektrisk oppvarming med gulvvarme i entré, bad i første og bad i andre. Peisovnen er montert i stuen i første etasje.

Energikarakter
D

Energifarge
Gul

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 990 000

Kommunale avgifter
Kr 25 120

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune.

Eiendomsskatt
Kr 5 800

Eiendomsskatt år
2024

Info eiendomsskatt
Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune.

Formuesverdi primær
Kr 1 321 473

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 5 021 597

Formuesverdi sekundær år
2022

Info formuesverdi
Opplysninger iflg. Skatteetaten.

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 192, bruksnummer 56 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:
3226/192/56: 01.07.1916 - Dokumentnr: 900122 - Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser
04.04.2001 - Dokumentnr: 2967 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:1 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:2 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:3 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:4 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:5 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:6 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:7 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:8 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:9 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:10 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:11 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:12 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:13 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:14 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:15 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:16 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:17 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:18 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:19 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:21 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:22 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:23 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:24 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:25 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:26 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:27 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:57 Snr:28 Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:265 vedr. avståelse av grunn Linåkerveien
02.10.1915 - Dokumentnr: 900083 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:1
22.02.1979 - Dokumentnr: 1252 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:362
22.02.1979 - Dokumentnr: 1254 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:363
01.01.2020 - Dokumentnr: 932531 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:56
01.01.2024 - Dokumentnr: 167886 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:56
Ferdigattest/brukstillatelse Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eneboligen datert 17.01.1977. Det er utstedt ferdigattest på rommene i hybelen datert

01.11.2024. Se vedlegg. Det finnes ingen brukstillatelse på garasjen, men i matrikkelen er det gitt igangsettingstillatelse 18.08.1983 og registrert tatt i bruk 27.09.1983.
Ferdigattest/brukstillatelse datert 17.01.1977 og 01.11.2024.
Vei, vann og avløp Offentlig vei. Offentlig vann med private stikkledninger Offentlig avløp med private stikkledninger.
Regulerings og arealplaner Eiendommen er regulert til boligformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.
Adgang til utleie Boligen er innredet med hybel i kjelleren. Det er dør mellom hoveddelen og hybelen. Utleie av del av egen boenhet er ikke søknadspliktig. Hybelen er ikke godkjent som en separat boenhet. Det vil si at det er krav om at det må være en dør mellom hybelen og hoveddelen.
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.
Legalpant Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.
Kontraktsgrunnlag Salgs- og betalingsvilkår Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med

det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms-megler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.
Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel

ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
149 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 990 000,00))

150 990,- (Omkostninger totalt)
6 140 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 150 990

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag 1,0% av salgsprisen 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
28.08.2025



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Linåkerveien 1, 1930 AURSKOG
- AURSKOG-HØLAND kommune
- gnr. 192, bnr. 56

Markedsverdi

7 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 382 m² BRA-i: 345 m²



Befaringsdato: 25.08.2025 Rapportdato: 27.08.2025 Oppdragsnr.: 10816-24096 Referansenummer: VY1737
Autorisert foretak: Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Petter Larsen

Petter Larsen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434



Linåkerveien 1, 1930 AURSKOG
Gnr 192 - Bnr 56
3226 AURSKOG-HØLAND

Larsen Havnen AS
Bråtehogda 47A
1970 HEMNES



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

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1977.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1983.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

I tillegg er det hagebod på eiendommen som er praktisk til lagringsplass.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG
Saltakskonstruksjon av tre med 1 takoppløft. Undertak av trebord. Det er kneloft og møneloft. Taktekingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp, beslag og pipebeslag av metall.

Trapperom til kjeller har flat takkonstruksjon av tre med takteking av asfaltapp.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har bekledningsstein/Mexistein. Fasade/kledning på gavler og takoppløft er av stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2006/2008 og PVC vinduer med 2-lags glass. 2013. 2 takvinduer i 2. etasje har produksjonsår 2021. I uinnredet kjeller er det koblede vinduer fra byggeåret.

Malte entredører av tre, antas fra byggeåret. PVC terrassedører og verandadør med 2-lags glass prod. 2013. Terrassedør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass prod. 2004.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Takoverbygd veranda i trekonstruksjon. Spaltegulv av tre. Rekkverk i tett trekonstruksjon.

Utvendige trapper av metall med trinn av tre.

INNVENDIG
Gulv: Gulvbelegg, parkett, laminat, fliser og betong. Vegger: Malte flater, tapet, trepanel, panelplater, baderomsplater, murpuss og fliser. Himling: Himlingsplater, trepanel og malte slette flater.

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Gulv i kjeller er av betongdekke mot grunn.

Trapper: 90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje. 90 graders tretrapp mellom kjeller og 1. etasje. Rett betongtrapp i kjellerinngang.

Innerdører: Formpressede dører og malte tredører. Ståldør til teknisk rom. Til leilighet kjeller: Slett hvit dør som er lyd -/brannklassifisert 35db/b30

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue 1. etasje. Vannbåren gulvvarme på kjøkken i 1. etg. samt bad/wc/vaskerom og stue/kjøkken i kjelleretg. (varmes fra varmtvannstank). Elektrisk gulvvarme i entre og baderom i 1. etg. Elektrisk gulvvarme på bad/wc i 2. etg. Luft-til-luft varmepumper i 1. etasje og i 2. etasje.

VÅTROM
Bad/wc/vaskerom i kjelleretasje består av: Veggmont. wc. Dusjnisje med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, speilskap og veggskap.

Vaskerom i 1. etasje består av: Benkeskap. Benk med nedfelt vaskeum av metall. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Badekar. Baderomsinnredning med servantskap og speilskap.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning i kjelleretasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Oppvaskmaskin. Komfyr. Kjøleskap.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og laminerte slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale. Ventilator med avtrekk. Integrert platetopp, stekeovn, kombiovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannrør er av kobber og deler av plast med rør i rør. Innvendige avløpsrør er av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra vaskerom og bad i 1. etasje og avtrekk fra bad i 2. etasje. Det er avtrekk via ventilator på kjøkken i 1. etasje. Det er avtrekk fra elektrisk vifte på bad i kjelleretasje.

Luft-til-luft varmepumper i 1. etasje og i 2. etasje.

Varmtvannstanken er dobbelmantlet og er på hhv. 198 og 120 liter og er plassert i teknisk rom som har sluk i gulv.

Vannbåren gulvvarme på kjøkken i 1. etasje og på stue/kjøkken og bad i kjelleretasje.

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Det er solcelleanlegg for strømproduksjon. Anlegget ble montert i 2022 iht. eier. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på solcelleanlegget og



Beskrivelse av eiendommen

dette må innhentes.

Røykvarslere og slukkeapparater.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tomten rundt boligen er hovedsaklig flat og med fall på terrenget fra grunnmur.
Tomten (hagen) skråner ned mot vest.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledning er av plast (PEL).
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	382 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	345 m²
Totalpris	7 000 000

Arealer [Gå til side](#)

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 300 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er noen avvik på rominndelingen i 1. og 2. etasje i forhold til tegningen.

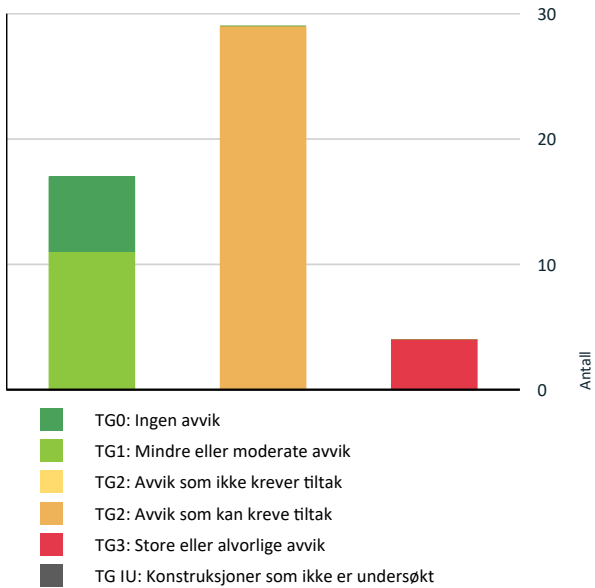
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger



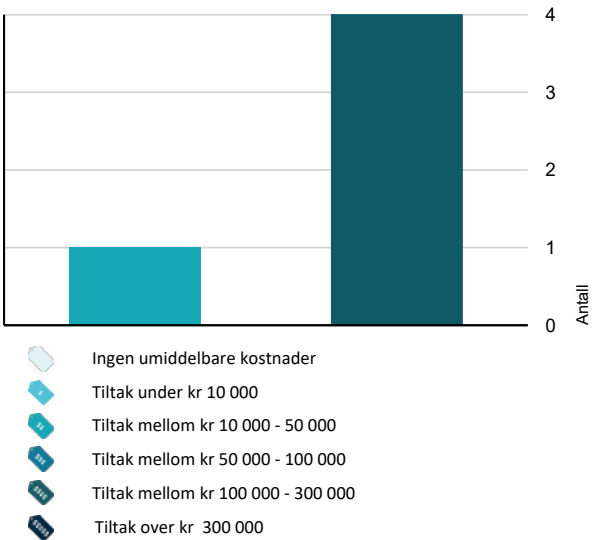
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takoverbygd veranda [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 3 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
❗ Tomteforhold > Drenering	Gå til side
❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗ Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
❗ Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
❗ Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
❗ Kjøkken > Kjelleretasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗ Kjøkken > Kjelleretasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
❗ Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeår iht. tidligere takst/eier.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

UTVENDIG

❗ TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2022 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekkingen er gjort av eier selv som er ufaglært.

Taktekkingen på trapperom til kjeller er av asfaltpapp og alder er her ukjent.
Taktekkingen og sluk med avløpsrør bør her kontrolleres jevnlig.

❗ TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, beslag og pipebeslag av metall fra 2022 iht. eier.
Beslag på utlufing er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Avviket gjelder beslag på utlufingen.

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



❗ TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har bekledningsstein/Mexistein.
Fasade/kledning på gavler og takoppløft er av stående trebordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Det finns ikke dreneringshull i nedre kant av utvendig forblending.

Type lufting mellom utvendig forblending og veggen er ikke kjent.
Det er ingen synlig luftespalter i bunn eller topp.

Konsekvens/tiltak
• Utvendige sprekkdannelser må tettes.
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



❗ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltakskonstruksjon av tre med 1 takoppløft.
Undertak av trebord.
Det er kneloft og møneloft.
Kneloft ble begrenset besiktiget fra luker.

Trapperom til kjeller har flat takkonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende (løs) vindsperreduk og manglende luftespalte mellom isolasjon og undertak synlig fra kneloft på østsiden. Manglende vindsperre fører til svekket isolasjonsevne. Manglende luftespalte kan føre til kondensskader i konstruksjonen.
Det er stedvis misfarget undertak og bjelker på loftet etter tidligere lekkasjer før ny taktekking ble lagt. Det ble ikke registrert noe fuktighet i undertak eller på loftet på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene bør utbedres.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2006/2008 og PVC vinduer med 2-lags glass. 2013.
2 takvinduer i 2. etasje har produksjonsår 2021.
I uinnredet kjeller er det koblede vinduer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er gliper/utett mellom vinduene og veggen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Dører

Malte entredører av tre antas fra byggeåret.
PVC terrassedører og verandadør med 2-lags glass prod. 2013.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass prod. 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er manglende omramminger og det er gliper (utett) mellom dørene og veggen.
Hovedentredør er utett mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tetting med vindsperre og utvendig komplettering må utføres.

TG 2 Takoverbygd veranda

Takoverbygd veranda i trekonstruksjon.
Spaltegulv av tre.
Rekkverk i tett trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverkshøyde er ca. 96cm. og tilfredsstilte byggeårets krav. (dagens krav er 100cm.)

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



TG 2 Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av metall med trinn av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Det er råteskade i 1 trebord på trinn til trapp soverom.
Avvik på rekkverkshøyde gjelder trapp til soverom.
Avvik på åpninger i rekkverk gjelder begge trapper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene bør utbedres.

Råteskadet treverk må skiftes ut.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Gulvbelegg, parkett, laminat, fliser og betong.
Vegger: Malte flater, tapet, trepanel, panelplater, badersplater, murpuss og fliser.
Himling: Himlingsplater, trepanel og malte slette flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulv har stedvis stor slitasje.
Laminatgulv har stedvis svelleskade i skjøter.
Det er stedvis gliper i parkett- og laminatgulv.
Det er stedvis ufagmessig listverk med bla. gliper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

TG 2 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Gulv er av betongdekke mot grunn.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis merkbare skjevheter/planavvik på gulv i kjelleretasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis merkbare skjevheter/planavvik på gulv i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har 2-løps elementpipe.
Tilkoblet peisovn i stue 1. etasje.

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boder og teknisk rom i kjeller har gulv av betong og vegger av
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 påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist
forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i
betonggulv i kjeller.
Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden
er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

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.

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.

Ved eventuell oppussing av etasjen bør dampspærren/plasten fjernes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Innvendige trapper

90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i
trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold
anbefales å lage mindre åpninger.



TG 2 Innvendige trapper - 3

Rett betongtrapp i kjellerinngang.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på 1 side i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør være håndløper på begge sider i trappeløpet.

TG 2 Innvendige trapper - 2

90 graders tretrapp mellom kjeller og 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på 1 side i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør være håndløper på begge sider i trappeløpet.



TG 2 Innvendige dører

Formpressede dører og malte tredører.

Ståldør til teknisk rom.

Til leilighet kjeller: Slett hvit dør som er lyd-/brannklassifisert 35db/b30

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom i kjeller ble bygget i 2010 iht. tidligere
salgsopplysninger.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.
Våtrommet ble da bygget av tidligere eier selv som var ufaglært.



KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malte slette flater.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med vannbåren gulvvarme.

Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp
slukrist er ca. 25mm.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og det antas å være smøremembran fra 2010 (ukjent
utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon).

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på
våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon om mulig.



KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Bad/wc/vaskerom består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Utstyr og innredninger antas å være fra 2010 og har normal bruksslitasje.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot bad. Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, speilskap og veggskap.

Gulv: Fliser.
Vegger: Baderomsplater.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har teknisk standard fra byggeåret. Baderommet har slitasje og har nådd forventet levetid som våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet i 1. etasje består av: Benkeskap. Benk med nedfelt vaskeum av metall. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Vinylbelegg.
Vegger: Malt strie.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har gulvbelegg, sluk og teknisk standard hovedsaklig fra byggeåret. Vaskerommet har slitasje og har nådd forventet levetid som våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk. For å møte dagens krav til standard må vaskerommet rehabiliteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra stue mot våt sone vaskerom. Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Badekar. Baderomsinnredning med servantskap og speilskap.

Gulv: Fliser.
Vegger: Fliser og baderomsplater.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk via himlingsventil.

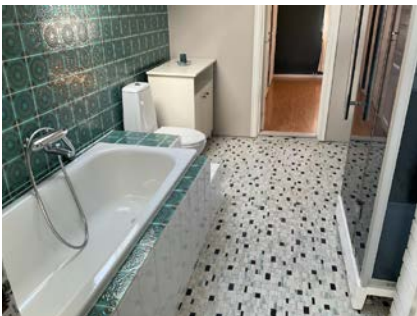
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har teknisk standard fra byggeåret. Baderommet har slitasje og har nådd forventet levetid som våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra stue mot våt sone bad. Det ble målt med stikkelektroder i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

KJELLERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning i kjelleretasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Oppvaskmaskin. Komfyr. Kjøleskap.
Innredningen antas å være fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er slitasjemerker på innredningen og på benkeplate.
Det er svelleskade og slitasje på veggplater over kjøkkenbenk (uegnet materiale).
Det er glipe mellom benkeplate og vegg (mangler fuger eller annen tetting).

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utsiftning.



KJELLERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator antas med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og laminerte slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp, stekeovn, kombiovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Innredningen er fra 2011 iht. tidligere salgsopplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe slitasjemerker på innredningen.
Det er svelleskade på benkeplate ved oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er av kobber fra byggeåret og deler av plast med rør i rør fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

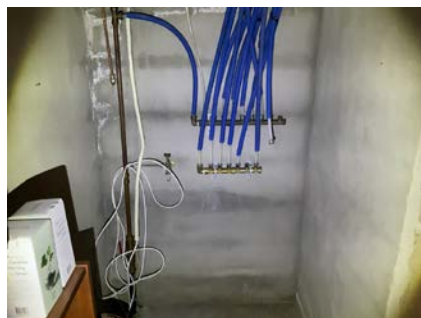
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer på vannrør i kjøkkenbenk i kjelleretasje.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utsiftning av rør.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av plast. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Lufting av avløpsanlegget er avsluttet på loft med durgoventil og ikke ført over tak.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utsiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Lufting av avløpsanlegget bør føres over tak.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra vaskerom og bad i 1. etasje og avtrekk fra bad i 2. etasje.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkken i 1. etasje.

Det er avtrekk fra elektrisk vifte på bad i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

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

Det er flere rom som mangler ventiler for tilluft/naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumper i 1. etasje og i 2. etasje.

Varmepumpenes tilstand er ikke vurdert, men de var i normal drift på befaringen.

TG 1 Varmtvannstank

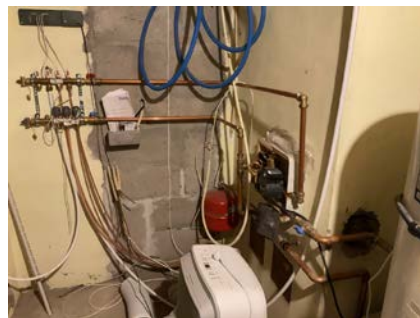
Varmtvannstanken er dobbelmantlet og er på hhv. 198 og 120 liter.
Varmtvannstanken har produksjonsår 2009 og er plassert i teknisk rom som har sluk i gulv.



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme på kjøkken i 1. etasje og på stue/kjøkken og bad i kjelleretasje.

Anlegget antas å være fra 2009.



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.

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Det er solcelleanlegg for strømprduksjon. Anlegget ble montert i 2022 iht. eier.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på montering/tilkobling av solcelleanlegget og dette må innhentes om mulig.

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

Tilstandsrapport

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.
1977
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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Kostnadsestimat er for utvidet kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas å være drenering med drencrør rundt grunnmur. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

Deler av dreneringen er fra byggeåret og deler er fra 2006 iht. tidligere salgsopplysninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Tomten rundt boligen er hovedsaklig flat og med fall på terrenget fra grunnmur.
Tomten (hagen) skråner ned mot vest.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledning er av plast (PEL). Fra byggeåret.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Oljetank

Det er oljetank i stål, plassert i kjellerrom. Antas fra byggeåret.
Oljetanken er ikke i bruk. Opprinnelig oljefyr er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oljetanken er ikke i bruk og bør saneres/fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oljetanken er ikke i bruk og bør saneres/fjernes.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Standard
Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Taktekking med betongtakstein er fra 2022 iht. eier.

Leddporter og gangdør har slitasje og behov for overflatebehandling. Betonggulvet har slitasje. Det er sluk i garasjeggulvet og det er ikke montert oljeutskiller - Oljeutskiller i sluk garasje er et krav og det foreligger dermed en mangel.

Vedlikehold
Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Beskrivelse
Frittstående dobbel garasje.
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn.
Vegger er oppført med trebindingsverk på ringmur.
Vegger er utvendig kledd med fasadestein. Gavlvegger er kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.

1 gangdør i trekonstruksjon.
2 leddporter i trekonstruksjon med motoriserte åpnere.

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
345 m²/345 m²

Enebolig: 3 Entré, Gang, 4 Bod, Teknisk rom, Bad/vaskerom, 8 Soverom, Stue/kjøkken, 2 Bad, Vaskerom, Kjøkken, 2 Stuer, Trapperom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 37 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 300 000

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

7 000 000

Konklusjon markedsverdi

7 000 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Harald Posts vei 16 ,1930 AURSKOG 141 m² 2009 2 sov	16-03-2025	6 250 000	6 300 000		6 300 000	44 681
2 Linåkerveien 4D ,1930 AURSKOG 136 m² 2020 3 sov	12-06-2025	5 890 000	5 725 000		5 725 000	42 096
3 Solmokroken 3 ,1930 AURSKOG 290 m² 2000 5 sov	15-05-2025	8 700 000	8 700 000		8 700 000	30 000
4 Falletveien 3 ,1930 AURSKOG 202 m² 1952 4 sov	27-05-2025	6 490 000	5 900 000		5 900 000	29 208
5 Myrvoldveien 53 ,1930 AURSKOG 228 m² 1921 5 sov	22-01-2024	6 480 000	6 300 000		6 300 000	27 632
6 Tiurveien 32 ,1930 AURSKOG 234 m² 1972 4 sov	01-09-2024	5 750 000	5 800 000		5 800 000	24 786
7 Jerpeveien 8 ,1930 AURSKOG 183 m² 1971 3 sov	13-03-2025	3 890 000	4 000 000		4 000 000	21 858
8 Haukeveien 7 ,1930 AURSKOG 214 m² 1970 3 sov	12-03-2025	4 300 000	4 500 000		4 500 000	21 028

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	6 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	63 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 550 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	230 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 780 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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 markedsstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	2 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 500 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 300 000

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

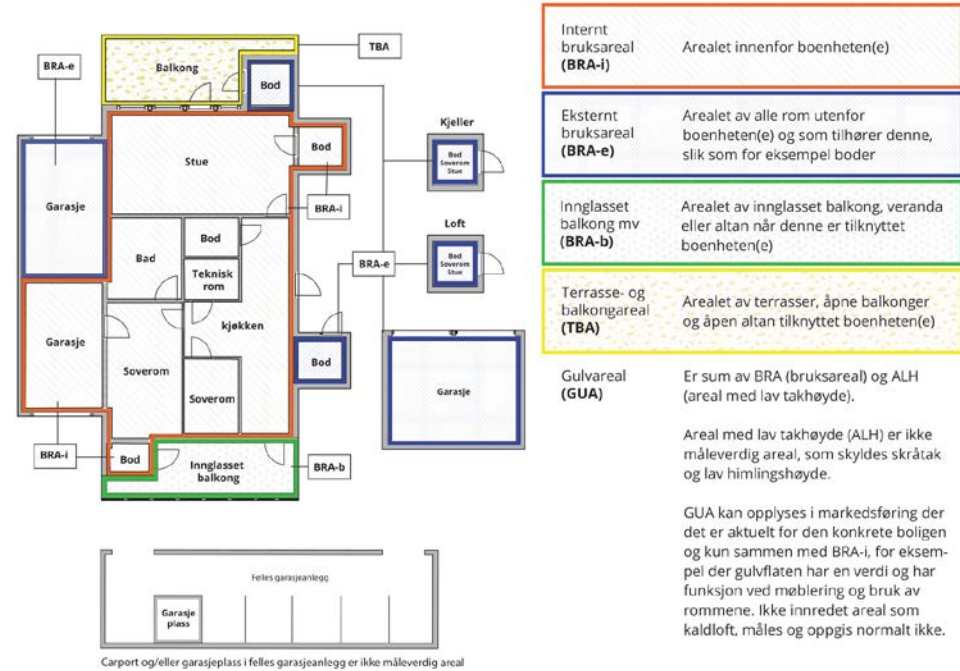
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befarings tidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjelleretasje	129			129	
1. etasje	129			129	33
2. etasje	87			87	6
SUM	345				39
SUM BRA	345				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Entré/trapperom, Gang/trapperom, Bod 1, Bod 2, Teknisk rom, Entré/gang 2, Bad/wc/vaskerom, Bod 3, Bod 4, Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken		
1. etasje	Entré, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Trapperom, Stue, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er noen avvik på rominndelingen i 1. og 2. etasje i forhold til tegningen.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Taktekking av eier selv (ufaglært). Solcelleanlegg levert av Automatikkservice AS - Dokumentasjon på innkjøp av anlegget datert 31.08.2021 er fremvist (ikke dokumentasjon på monteringen). Diverse arbeid på elektrisk anlegg - Dokumentasjon er ikke fremvist og bør innhentes.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Boligrom i kjeller har vindusstørrelse som tilfredsstillr dagens krav til rømningsvei, men vinduene er høytstittende og det må lages permanent anordning for å lette rømning fra disse vinduene.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	205	53
Garasje	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Andreas Venås Engebråten	Kunde
25.8.2025	Petter Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	56		0	2077.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse	Linåkerveien 1						
Hjemmelshaver	Cecilie Venås Engebråten og Andreas Venås Engebråten.						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ved Aursmoen/handelssentrum.
Det er umiddelbar nærhet til sentrumsfunksjoner, butikker og offentlig kommunikasjon med buss.

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn.
Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 2.077,2m².
Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.
Belegningsstein på inngangsside.
Skiferbelagt uteplass, samt hellelagt uteplass med Pergola.
Hagen er opparbeidet med plen, trær, prydbusker og diverse beplantning.
Hagedammer og trebro.
Gode lys- og solforhold.
Fint utsyn fra eiendommen.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
5 600 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Bør innhentes.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	22.07.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	07.06.2024		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	22.07.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	19.08.2020		Gjennomgått	19	Nei
Tegning garasje	16.08.1983		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger enebolig	24.02.1976		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest bruksendring kjelleretasje	01.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Plantegning av kjelleretasje i forbindelse med bruksendringen.		Tegningen er udatert.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2024	
2	12.08.2024	
3	05.11.2024	
4	05.11.2024	
5	11.11.2024	
6	27.08.2025	Revidert rapport etter ny befaring.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/VY1737>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Aurskog

Oppdragsnr.

1105240056

Selger 1 navn

Cecilie Venås Engebråten

Selger 2 navn

Andreas Venås Engebråten

Gateadresse

Linåkerveien 1

Poststed

AURSKOG

Postnr

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

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Document reference: 1105240056

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

- 2

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

Svar

Nei
- 3

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

☒ Nei ☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei

5

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Saltutslag på grunnmur i kjeller.

6

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Taket var lekk, nytt tak er tett

7

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

☒ Nei ☐ Ja

8

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt skjevheter i gulv 2. etg, nevnt i taksten

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

Tilpasning av eksisterende sikringsskap. Trukket ny tilførsel til garasje, oppjustert elbillader og montert solcelleanlegg. Satt opp ny fordeling i garasje. Og installasjon av solcelleanlegg

Arbeid utført av

Automatikk-Service

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

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egen lader i garasje

14

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

☒ Nei ☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet undertak, sløyfer, lekter og takstein, samt bytte av takrenner og nedløp

Document reference: 1105240056

Initialer selger: CVE, AVE

2

91

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

BeskrivelseUtleiedel i kjeller

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

BeskrivelseKjelleren er innredet og godkjent for varig opphold

18

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

☐ Nei

☒ Ja

BeskrivelseKjelleren var innredet som leilighet når vi kjøpte, den var ikke godkjent. Men har fått godkjent bruksendring høst 2024

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

BeskrivelseJa, godkjent høsten 2024

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

BeskrivelseVi meldte inn lekkasje på det gamle taket. Takstmannen fant ingen skader, og taket er nå byttet

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1105240056

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1105240056

Initialer selger: CVE, AVE

3

92

Initialer selger: CVE, AVE

4

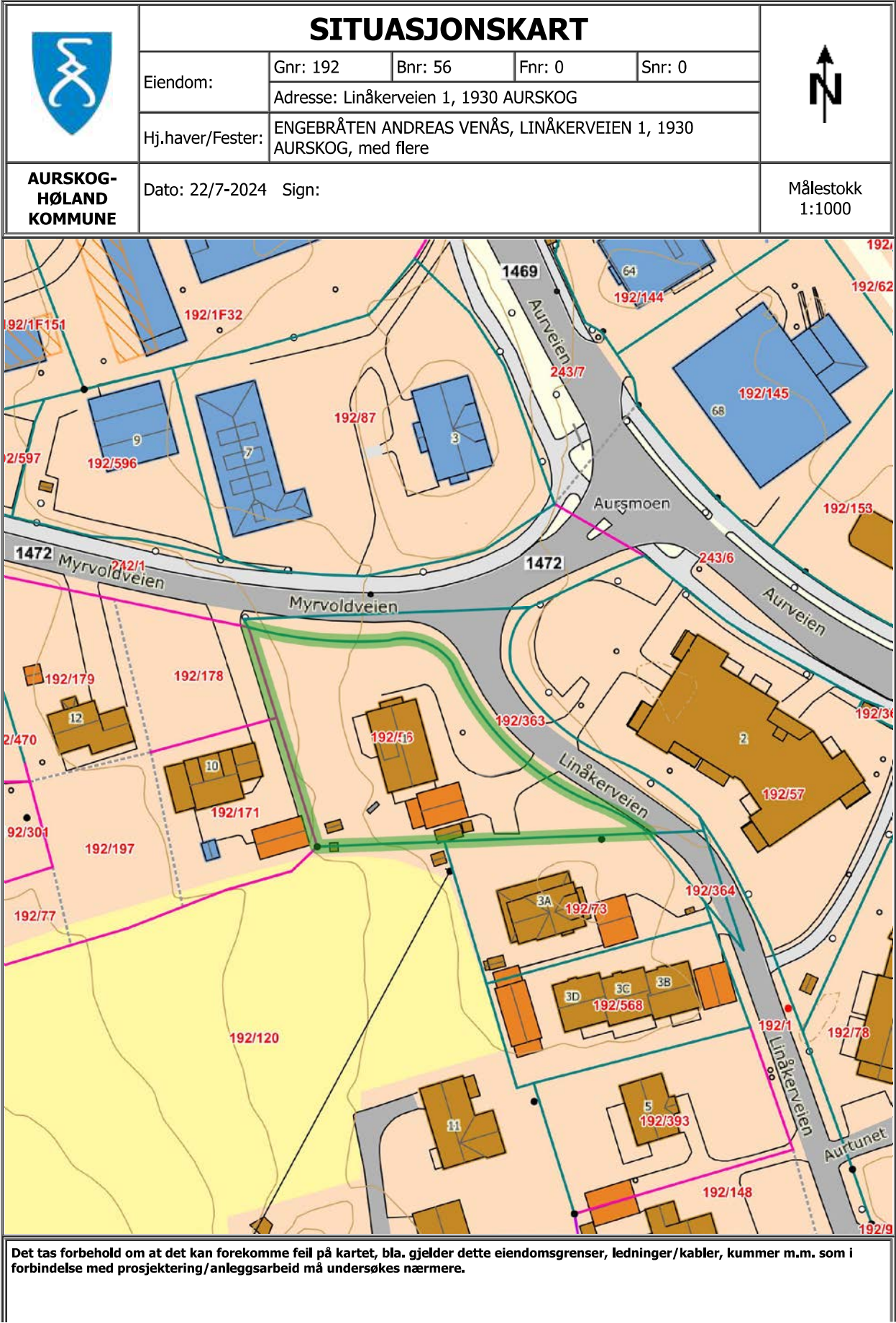
93

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Venås Engebråten	c31c1f076e793edbc153ed437a959501df630f81	26.02.2025 18:27:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Venås Engebråten	03180ad5e7399c32b77b94141941be56e43375fd	26.02.2025 18:13:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1105240056

- 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>



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bjørnebo			192	56	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	boligbygg	7.4.76	dato 21.5.76	sak	123/76
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Bjørn K. Øverby		1932 Finstadbru			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Vidar Øverby		1932 Finstadbru			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse
☒ for nevnte bygg
☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Innvendig.

- 1. etg. ferdig.
 - 2. etg.: Bad/wc ikke ferdig.
Tapetsering og gulvbelegg mangler i soverom og TV stue.
Legging av balkonggulv.
- Kjeller: Pussing av gulv og vegger i 3 kjellerrom gjenstår.

Utvendig.

Noe muring av mexistein gjenstår. Provisorisk hovedtrapp.
Utv. kjellertrapp ikke ferdig. Takstige mangler.
Tak over utvendig trappenedgang ikke ferdig.
Dette arbeid må være fullført innen 3 mnd.

1940 Bjørkelangen den 17.1.1977

Sendes:

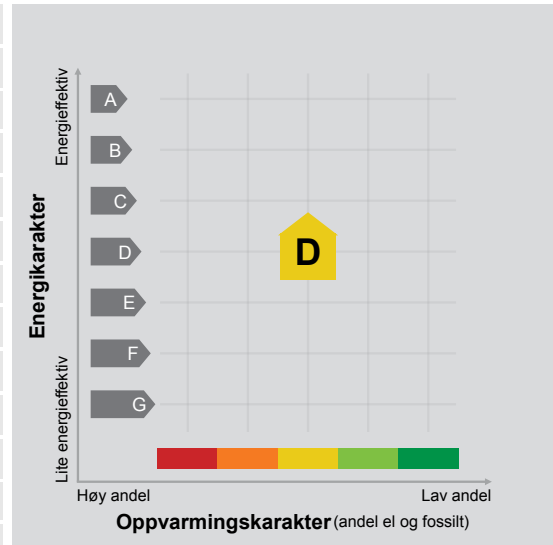
- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggebyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

Bjørn Erik Hvidsten
for bygningsset
Bjørn Erik Hvidsten
byggekonsentroller



ENERGIATTEST

Adresse	Linåkerveien 1
Postnummer	1930
Sted	AURSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	56
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150065666
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-5448
Dato	07.08.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 34 409 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

30 434 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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



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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Linåkerveien 1
1930 AURSKOG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Gisle Spidsberg**Oppdragsnummer:** 1105240056**Telefon:** 902 95 555
E-post: gisle.spidsberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 09.08.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon