

PROAKTIV



ÅGOTS VEI 4





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

EN EIENDOM UTENOM DET VANLIGE

Den nesten 14,5 mål store tomten ligger vakkert til, og tomtegrensen strekker seg nesten helt ned til Bråtetjern. Den naturlige stigningen gir utsikt mot både vann og skog og skaper luft i omgivelsene.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ågots vei 4, 1404 Siggerud

Gnr./Bnr.: Gnr. 104, bnr. 5, i Nordre Follo kommune

Prisantydning: 12.900.000,-

Omkostninger: 342.750,-

Totalpris: 13.242.750,-

Kommunale avgifter: 19.919,-

Boligtype: Småbruk

Eierform: Selveier

Byggeår: 1850

Soverom: 5

BRA: 541 m²

BRA-i: 297 m²

BRA-e: 244 m²

TBA: 67 m²

Garasje/Parkering: Gode parkeringsmuligheter på egen tomt og i frittstående dobbelgarasje.

Tomt: 14497 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul G.

INNHold

2	5	6	11
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Fasade/ute
27	40	43	44
Stue/kjøkken	Baderom	Stue 2	Soverom
49	54	58	62
Utleid del	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
68	136		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.”

“Valget av Rune Emilsen som megler fra Proa var for oss en svært tilfredsstillende opplevelse. Emilsen opptrådte svært profesjonelt og fulgte oss opp gjennom hele salgsprosessen. Vi kan trygt anbefale Proaktiv videre til venner og bekjente, og vi kommer til å bruke Proaktiv igjen ved en senere anledning.”

Marcus Dawes Albrigtsen

“Hele veien hadde vi inntrykk av at megler var profesjonell og vi var trygg på at det hele gikk riktig for seg.”

Trygve Lauritsen

“Resultatet ble langt over forventningene!”

“Å føle seg så trygg i forbindelse med et boligsalg som vi gjorde er uvurderlig. Vi hadde full tillit til vår megler under hele prosessen og resultatet ble langt over forventningene!”

Kathrine Tuset Jenssen

“Han gav meg trygghet som selger og hele prosesse foregikk med senkede skuldre.”

“Jeg opplevde prosessen som eksemplarisk. Megler framstod som proff med mye kunnskap i sitt felt, imøtekommende, tilgjengelig, høflig og veldig hyggelig. Han gav meg trygghet som selger og hele prosessen foregikk med senkete skuldre. Budrunden ble håndtert på særdeles god måte, og jeg oppnådde et resultat over all forventning. Videre oppga kjøper at meglers behagelige væremåte var medvirkende til ønske om kjøp. Samarbeid med takstmann og fotograf, var også godt - grundige, kom til tidspunkt og samarbeidet var utelukkende positivt. Det er ingen tvil om at jeg vil benytte meg av Proaktiv ved neste anledning og at jeg vil gi min største anbefaling til alle bekjente som skal selge/kjøpe.”

Marianne Arrowsmith
Herrmann

“Super dyktig megler som kan faget sitt.”

“Vi både kjøpte og solgt med Rune Emilsen i spissen. Super dyktig megler som kan faget sitt. Anbefaler Proaktiv /v Rune til alle som skal selge bolig.”

Kim-Remi Strømberg

“Vi valgte Rune Emilsen og Proaktiv foran fire andre meglerhus.”

“...Dette var som følger av Rune utstrålte trygghet og selgerteft, men også skilte seg markant ut fra de andre kandidatene som en særdeles avbalansert person, som vi følte ville være fordelaktig for å kunne nå ut til en stor bredde av potensielle kjøpere. Rune innfridde til de grader, og vi er veldig fornøyd med jobben han gjorde.”

Runar Berglund

“Dyktige, hyggelige og svært god kommunikasjon mellom meg som kjøper.”

Trude Helen Olsen

“Rask og profesjonelt gjennomført prosess.”

“Alt gikk smurt, fra befaring til takstmann, styling, foto, visning og budrunde. Godt fornøyd med megler Rune Emilsen som jeg trygt kan anbefale til andre.”

Lasse Sabel

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

**Partner/Eiendomsmegler
MNEF:** Rune Emilsen



Rune Emilsen
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 916 63 383
E-post: re@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

EN SJELDEN MULIGHET

Rune Emilsen har en bachelor i Eiendomsmegling fra Handelshøyskolen BI i Nydalen. Rune har, som en del av Romerikes største meglerkjede, lagt sin stolthet i å gjøre dette med en grundighet, presisjon, innsats og strategi som gir det optimale resultat. Emilsen er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver gang. Som kunde av Emilsen får du en hardtarbeidende, direkte og målbevisst megler som alltid har trygghet, effektivitet og maksimalt resultat i fokus. «Fornøyde kunder er Runes beste referanse! Du som kunde fortjener å oppleve en eiendomsmegler som prioriterer deg og din bolig, som kjenner lokalk markedet og som kan faget».

Drømmer du om et liv i landlige omgivelser, uten å gi slipp på nærheten i byen, kan Ågots vei 4 være akkurat det du har ventet på.

Dette er en særdeles stor og flott eiendom på ca. 14,5 mål, idyllisk beliggende ved Bråtetjern på Siggerud - bare 25 minutter fra Oslo og ca. 15 minutter fra Ski.

sjelden anledning - velkommen til visning!

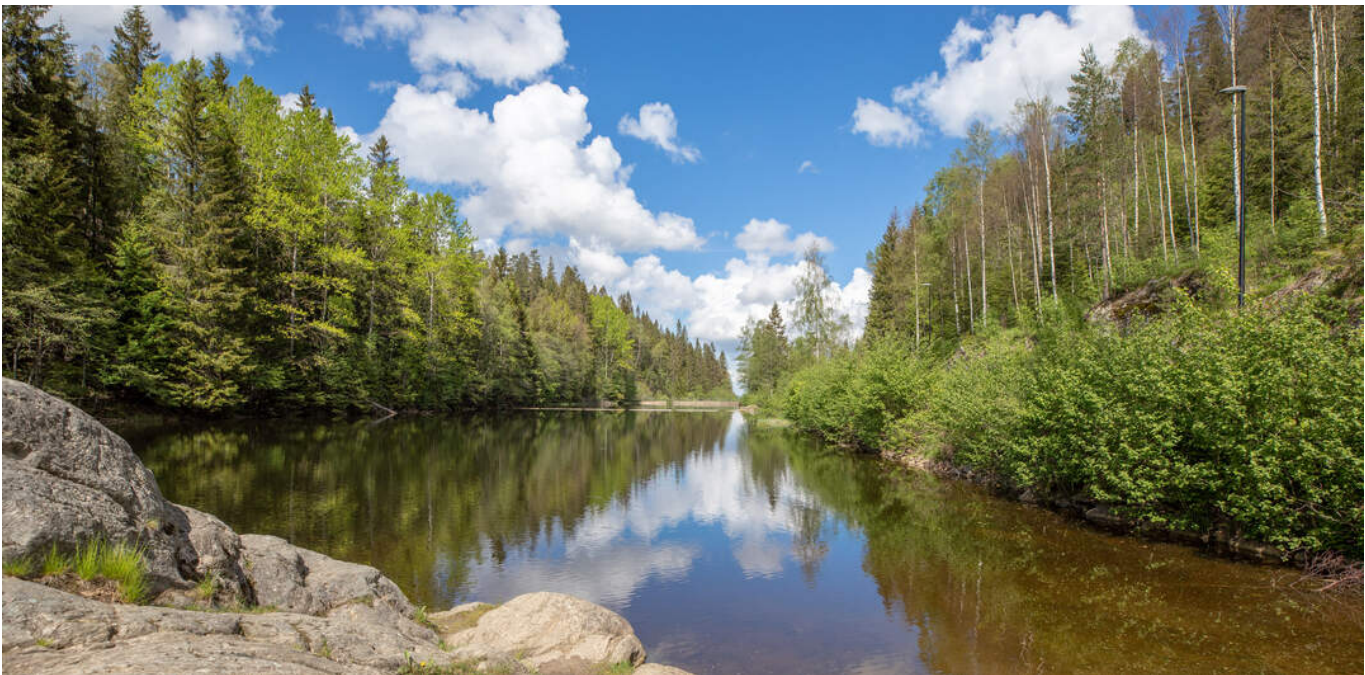
Hovedhuset har historie i veggene helt tilbake til 1850, men ble totalrenovert i 2013. .

På eiendommen står også dobbelgarasje med treningsrom, utestue med terrasse og en låve på 150 kvm.

Svært gode muligheter for dyrehold, dyrking og småskala produksjon o.l.

Dette må virkelig sies å være en

Partner/Eiendomsmegler MNEF
Rune Emilsen



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Nordre Follo / **Område:** Nordre Follo – Siggerud

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fantastisk til på Siggerud, like ved idylliske Bråtetjern. Tjernet har naturskjønne områder til utforskning og rekreasjon samt flott badeplass med grøntareal, stupebrett og rasteplass med gapahuk.

Siggerud er omgitt av vakker natur og byr på flotte turmuligheter i Sørmarka. Sørmarka er et flott turområde som strekker over fire kommuner - Oslo, Ski, Enebakk og Oppgård, med populære stier og vann som Syverudtjern og Tømmerås. Området er ideelt for både hverdagsturer og helgeutflukter året rundt. Det er heller ikke lange veien til Krokhol Golfbane med Freesbegolfbane ved siden av.

I sentrumskjernen av Siggerud ligger Siggerud skole med Siggerud barnehage ved siden av. Ved siden av skolen er det idrettsplass og Siggerudhallen som gir gode aktivitetsmuligheter



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Rabben Linje 515, 517	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	11 min 🚗 8.5 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 🚗 16.8 km
✈️ Oslo Gardermoen	47 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Extra Siggerud Post i butikk, PostNord	5 min 🚗 2.7 km
Joker Klemetsrud PostNord, søndagsåpent	7 min 🚗 5.2 km

VARER/TJENESTER

🏪 Mortensrud Torg	10 min 🚗
🏪 Boots apotek Rett Hjem	10 min 🚗

SPORT

⚽ Siggerud Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	4 min 🚗 2.5 km
⚽ Siggerudhallen Aktivitetshall	4 min 🚗 2.5 km
🏊 Fitness24Seven Mortensrud Torg	11 min 🚗
🏊 Fresh Fitness Hauketo	11 min 🚗



for barn og unge. Dagligvarebutikk, frisør og post i butikk er tilgjengelig i Siggerud sentrum, mens større handelstilbud finner du i Kolbotn og Ski, som ligger en rask kjøretur unna.

Det er gangavstand til bussholdeplass i Siggerudveien med forbindelse mot både Oslo og Ski. Med bilen bruker man ca. 20 minutter inn til hovedstaden og 15 minutter til Ski.

SKOLER

Siggerud skole (1-10 kl.)	4 min 🚗
413 elever, 21 klasser	2.2 km
Roald Amundsen videregående skole	15 min 🚗
597 elever, 39 klasser	11.6 km
Ski videregående skole	18 min 🚗
640 elever, 25 klasser	13.8 km

BARNEHAGER

Siggerud Gård barnehage (1-5 år)	26 min 🚶
64 barn	2 km
Siggerud barnehage (1-5 år)	3 min 🚗
81 barn	2.2 km
Slime Gård barnehage (0-5 år)	10 min 🚗
69 barn	6.5 km





Dette må sies å være en sjelden
anledning - idyllisk eiendom på
14,5 mål ved Bråtetjern på Siggerud.

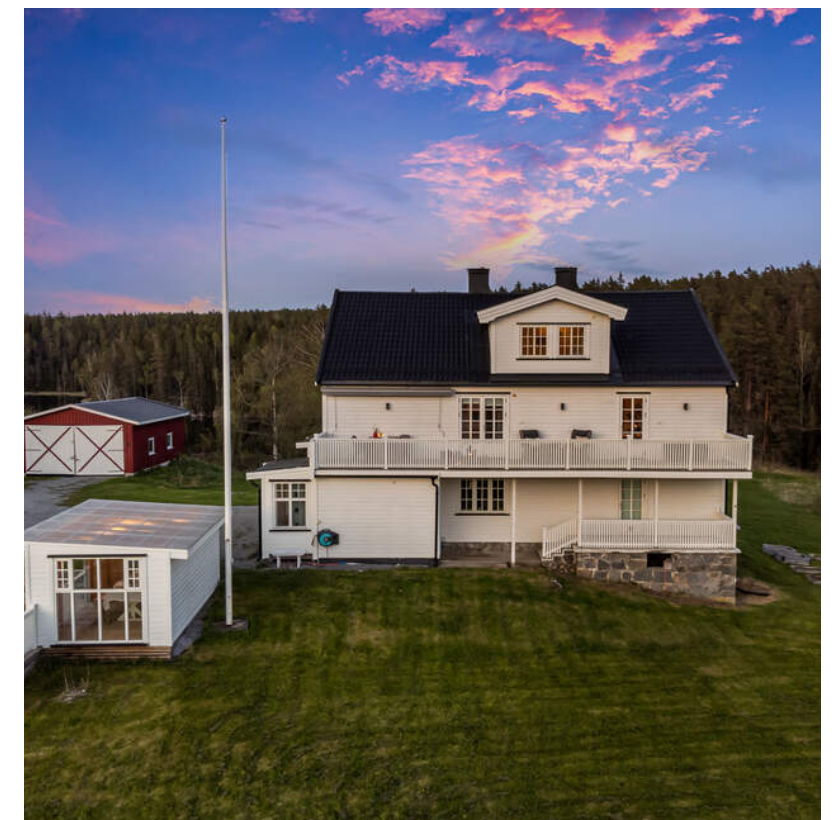






INNHALDSRIK OG STOR TOMT

Ågots vei 4 får du en eiendom utenom det vanlige. Den nesten 14,5 mål store tomten ligger vakkert til, og tomtegrensen strekker seg nesten helt ned til Bråtetjern. Den naturlige stigningen gir utsikt mot både vann og skog og skaper luft i omgivelsene. Tomten rundt bebyggelsen har frodig beplantning, store plenarealer hvor barn og barnebarn kan løpe omkring samt plass til mennesker, planter og prosjekter. Hagens størrelse gir også gode muligheter for å dyrke selv.





ET FLOTT STED Å NYTE SENE SOMMERKVELDER

Et ekstra pluss er den koselige utedstuen på 14 kvm med tilhørende terrasse på 19 kvm. Utestuen har 2-lags vinduer fra 2019, takoverbygg og er et perfekt sted for sommermåltider, grillkvelder og avslapning i usjenerte omgivelser. På tomten står også et sjarmerende dukkehus til glede for de minste.







RIKELIG MED MULIGHETER

Eiendommen har også svært gode fasiliteter for deg som trenger lagringsplass, verksted eller hobby.



DOBBELGARASJE

Garasjen har god plass til kjøretøyene samt verksted og et eget trimrom, så du kan holde formen året rundt





Velkommen inn!



LUNT, ROMSLIG OG BARNEVENNLIG

På mellomplanet ligger et sosialt og barnevennlig allrom med stue, spisestue og kjøkken.

Ny eier kan innrede med en avslappende sofagruppe i egen sone og det er god plass til langbord i hvor man kan nyte de hverdagslige måltidene så vel som de minneverdige bursdagsmiddagene.

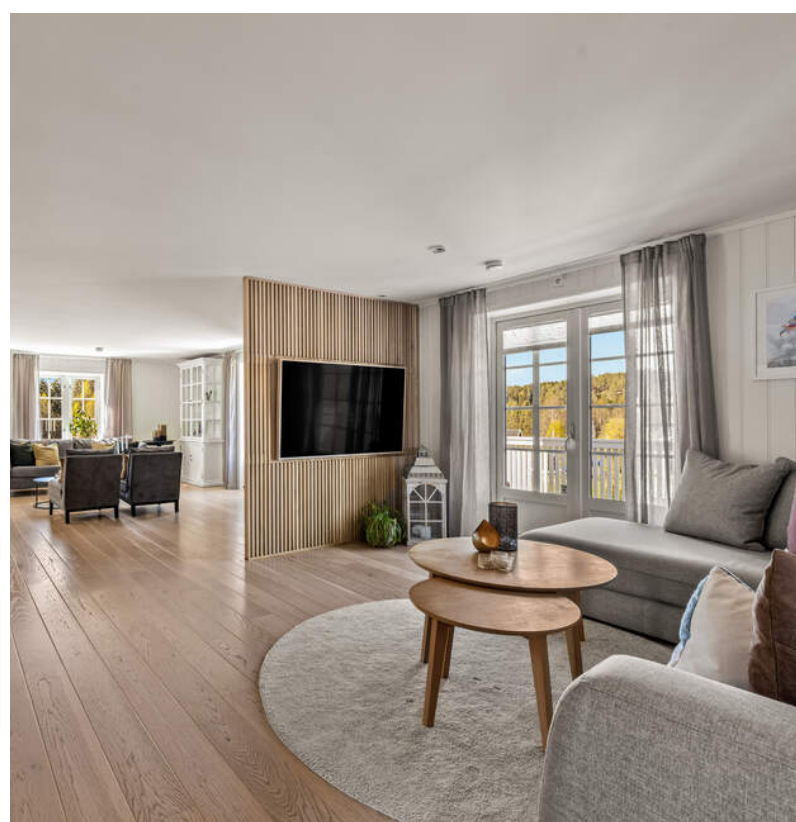




GOD VARME FRA
PEISOVNEN SOM BLE
INSTALLERT I 2017. DET
ER OGSÅ EN PEIS MED
INNSATS NÆRMERE
KJØKKENET FRA 2013.







DET ER DØR UT TIL
DEN VESTVENDTE
VERANDAEN, NOE
SOM GJØR DET
ENKELT Å TA
MIDDAGEN UTE.



KJØKKENET LIGGER I EN
EGEN SONE MED TO
INNGANGER FRA DET
STORE STUEAREALET.





MODERNE OG KLASSISK

Kjøkkenet ble pusset opp i 2013, men holder et tidløst og klassisk design som også matcher 2025-stilen. Her er det takhøy innredning fra Sigdal med hvite, profilerte fronter, godt med belysning og laminat benkeplate med dobbel kum under vinduet. Noen fronter i glass med belysning. Gode muligheter for oppbevaring og stor arbeidsplass til baking og kokkelering. Komplette utstyrt med integrerte hvitevarer med induksjonstopp med ventilator fra 2023, to kjøl-fryseskap, kaffemaskin, oppvaskmaskin (2024), to stekeovner og mikro.







ROMSLIG BAD MED BÅDE DUSJ OG BADEKAR

I 2. etasje ligger et flott bad av god størrelse. Både vegger og gulv er flislagte og det er varmekabler i gulvet. Badet ble pusset opp i 2013 og har vegghengt toalett, boblebadekar og regnfallsdusj med glassdør. Videre er det dobbel servant over skuffeseksjon, speil med integrert belysning og opplegg for vaskemaskin.

VASKEROM NEDE

I enden av entreen ligger et separat vaskerom, noe som er spesielt ettertraktet blant barnefamiliene. Vaskerommet har gulvbelegg, malte veggflater og malt tak. Innredet med oppheng, utslagskum og benk med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under. Sluk.



I husets 3. etasje ligger en ekstra stue ved trappen. Rommet gir økt privatliv for familier med barn, og er et glimrende sted hvor barna kan ha venner på besøk eller et sted hvor foreldrene kan trekke seg tilbake.





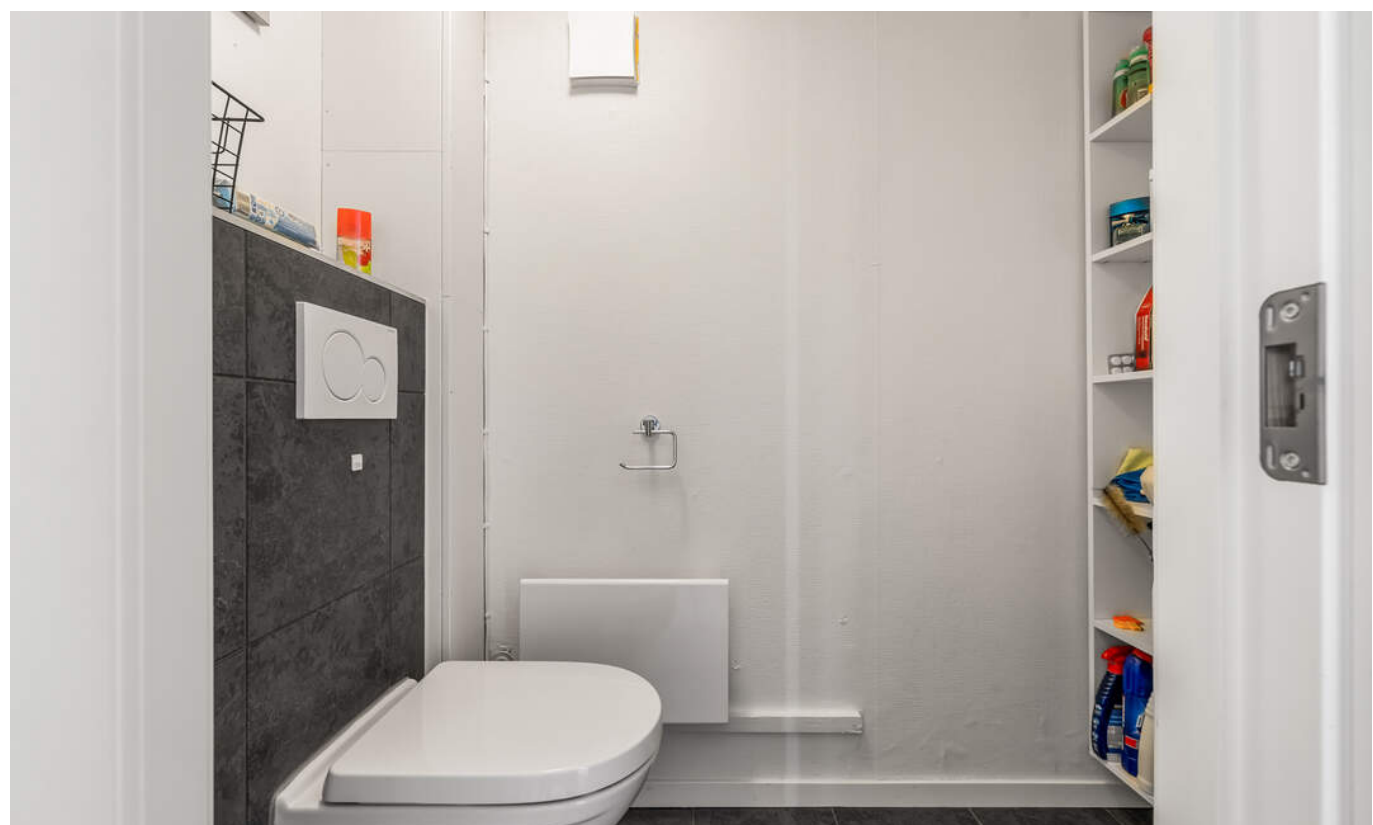




Den andre delen i 1. etasje
er pdd. utleid.







PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger.

Tilstandsgrader:
Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det er registrert totalt 4 stk. TG3, 31 stk. TG2 og 4 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Rom under terreng: Det er noe muggsopp i stubbloftsbord. Det er ikke ventiler i kjellervegger. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000,-
- Utstyr tak: Det er ikke montert stigetrinn på tak. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000,-
- Etasjeskiller: 1. etasje: Stuegulvet har en ujevnhet på +/- 26 mm på kontrollerte steder. Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad.
- Begrenset inspeksjon av låve pga. opplagrede gjenstander.
- Hele låven er i dårlig forfatning. Det er bl.a: Fukt og råte i trepåler. Fukt og råte i panel. Profilerte takplater er i dårlig forfatning. Det mangler snøfangere. Utbedringskostnader: Over 300 000,-

Boligen har fått følgende TG2:
- Drenering.
- Grunn og fundament.
- Uteplasser.
- Vinduer og dører.
- Yttervegger.
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Renner og nedløp.
- Taktekking.
- Ildsted/skorstein.
- Kjøkken 1. etasje og kjøkken 2. etasje.
- Toalettrom.
- Trapp.
- Vannledninger.
- Varmtvannsberedere.
- Ventilasjon.
- Bad 2. etasje.
- Vaskerom.
- Innerdører.
- Overflater innvendige gulv.
- Radon.
- Garasje.
- Utestue.

Bygningsdeler med TG-IU:
- Blindkjeller.
- Avløpsrør.
- Bad 1. etasje, membran, tettsjikt og sluk.
- El.varme.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 28.03.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av

eiendommen.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt og i frittstående dobbelgarasje.

Innhold

Kjeller: bod.
1. etasje: hall/trappegang, bod, gang, wc, to soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken.
2. etasje: trappegang, bad, bod, stue og kjøkken.
3. etasje: loftstue, gang, garderobe og tre soverom.

Garasje: garasjerom, trimrom og bod.

Låve.

Utestue.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 297 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 244 kvm
- Totalt BRA: 541 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 67 kvm

Enebolig:
- Totalt BRA: 312 m²
- BRA-i: 297 m²
- BRA-e: 15 m²
- TBA: 48 m²

Garasje:
- Totalt BRA: 65 m²
- BRA-e: 65 m²

Låve:
- Totalt BRA: 150 m²
- BRA-e: 150 m²

Utestue:
- Totalt BRA: 14 m²
- BRA-e: 14 m²
- TBA: 19 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Hovedetasje, 2. etasje:
På mellomplanet ligger et sosialt og barnevennlig allrom med stue, spisestue og kjøkken. Ny eier kan innrede med en avslappende sofagruppe i egen sone og det er god plass til langbord i hvor man kan nyte de hverdagslige måltidene så vel

som de minneverdige bursdagsmiddagene. Lekker spilevegg mellom sonene og god varme fra peisovnen som ble installert i 2017. Det er også en peis med innsats nærmere kjøkkenet fra 2013. Det er rikelig lysinnslipp fra vinduene og dør ut til den vestvendte verandaen, noe som gjør det enkelt å ta middagen ute.

Kjøkkenet ligger i en egen sone med to innganger fra det store stuearealet. Kjøkkenet ble pusset opp i 2013, men holder et tidløst og klassisk design som også matcher 2025-stilen. Her er det takhøy innredning fra Sigdal med hvite, profilerte fronter, godt med belysning og laminat benkeplate med dobbel kum under vinduet. Noen fronter i glass med belysning. Gode muligheter for oppbevaring og stor arbeidsplass til baking og kokkelering. Komplett utstyrt med integrerte hvitevarer, induksjonstopp med ventilator fra 2023, to kjøl-fryseskap, kaffemaskin, oppvaskmaskin (2024), to stekeovner og mikro. Det gjøres oppmerksom på at kaffemaskinen og den ene stekeovnen er noe defekt.

I kjøkkensonen er det også plass til å innrede med spisebord.

I 2. etasje ligger et flott bad av god størrelse. Både vegger og gulv er flislagte og det er varmekabler i gulvet. Badet ble pusset opp i 2013 og har vegghengt toalett, boblebadekar og regnfallsdusj med glassdør. Videre er det dobbel servant over skuffeseksjon, speil med integrert belysning og opplegg for vaskemaskin.

3. etasje:
I husets 3. etasje ligger en ekstra stue ved trappen. Rommet gir økt privatliv for familier med barn, og er et glimrende sted hvor barna kan ha venner på besøk eller et sted hvor foreldrene kan trekke seg tilbake. Gode lagringsmuligheter i to boder fra stuen.

I denne etasjen ligger også tre romslige soverom, alle med god plass til seng, nattbord, leksepult og garderobeløsning. Det ene soverommet har et tilhørende walk-in closet for ekstra hverdagsluksus.

1. etasje:
Hovedetasje:
Huset har inngang i 1. etasje via en flislagt og lys entré. Inngangspartiet har et lyst interiør og praktisk kodelås på ytterdøren for en enklere og tryggere hverdag. I enden av entreen ligger et separat vaskerom, noe som er spesielt ettertraktet blant barnefamiliene. Vaskerommet har gulvbelegg, malte veggflater og malt tak. Innredet med oppheng, utslagskum og benk med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under. Sluk.

Separat del (utleid pdd.):
Separat kjøkken med profilerte fornter, laminat benkeplate med kum og opplegg for oppvaskmaskin. Plass til spisebord på kjøkkenet. Badet i denne delen har gulvbelegg, malte vegger og malt panel i taket. Utstyrt med servant, servantskap,



speilskap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Over gangen ligger et separat toalettrom. Begge baderommene har adkomst fra entreen. Egen inngang inn til denne delen. (leies ut for 18.500,- i dag) Dette er ikke en godkjent utleiedel.

Todelt stue med ildsteder og utgang til veranda. Begge stuene er romslige med god plass til stuemøblement. Soverommet i denne etasjen har adkomst fra kjøkkenet.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming via panelovner.
- Varmepumpe (luft/luft) fra 2021.
- Det er varmekabler i gang, bad i 2. etasje og toalett i 1. etasje.
- Varmefolie i stue og på kjøkken i 2. etasje.

- Begge pipeløp er rehabilitert med stålrør i 2017.
- Peis med innsats på kjøkken, 2. etasje, ifra 2013.
 - Peis med innsats i stue, 2. etasje, ifra 2017.
 - Peis med innsats i stue, 1. etasje.
 - Vedkamin på soverom, 1. etasje, ikke i bruk.

To varmtvannsberedere á 300 liter hver.

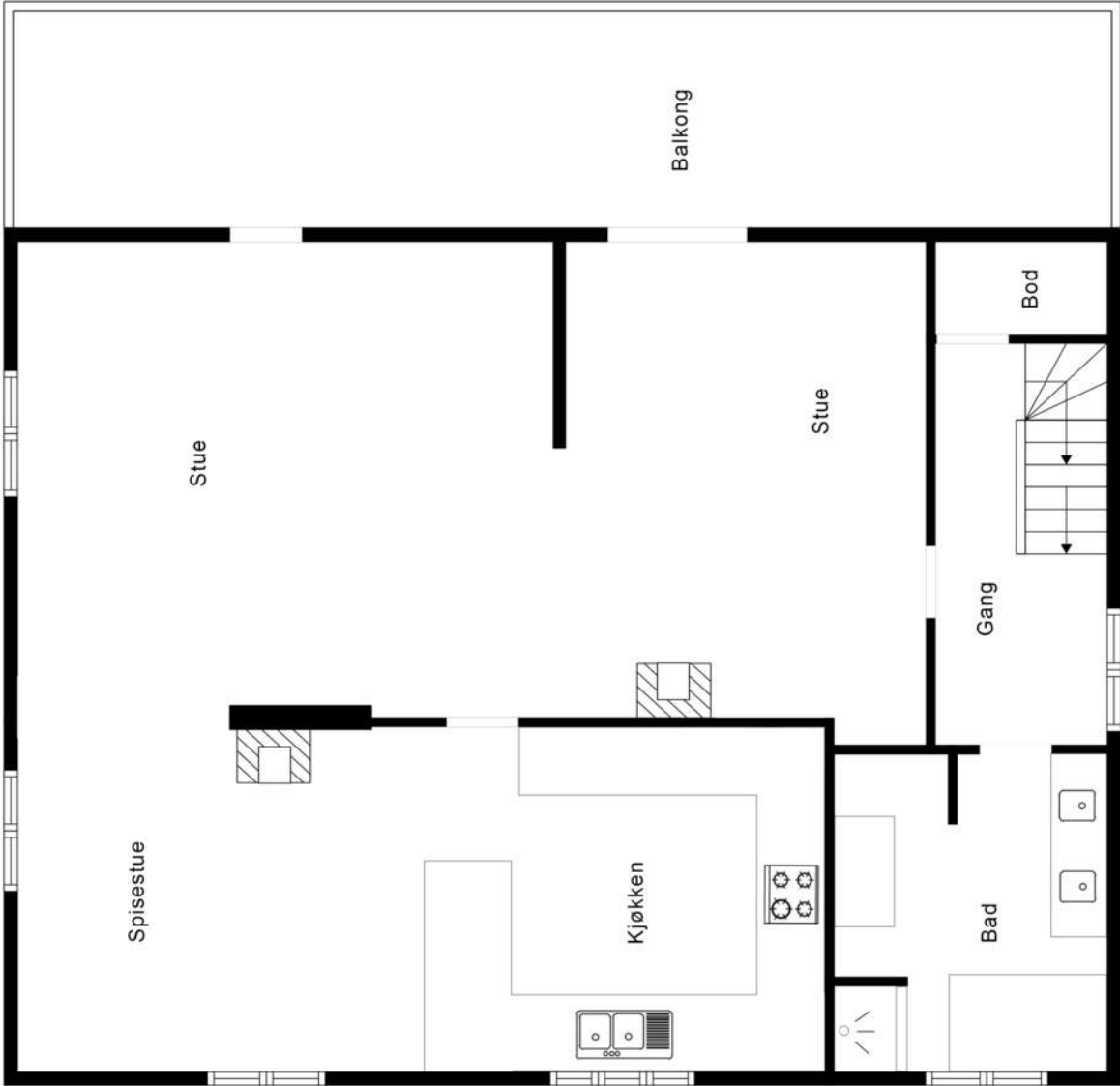
Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Energimerking

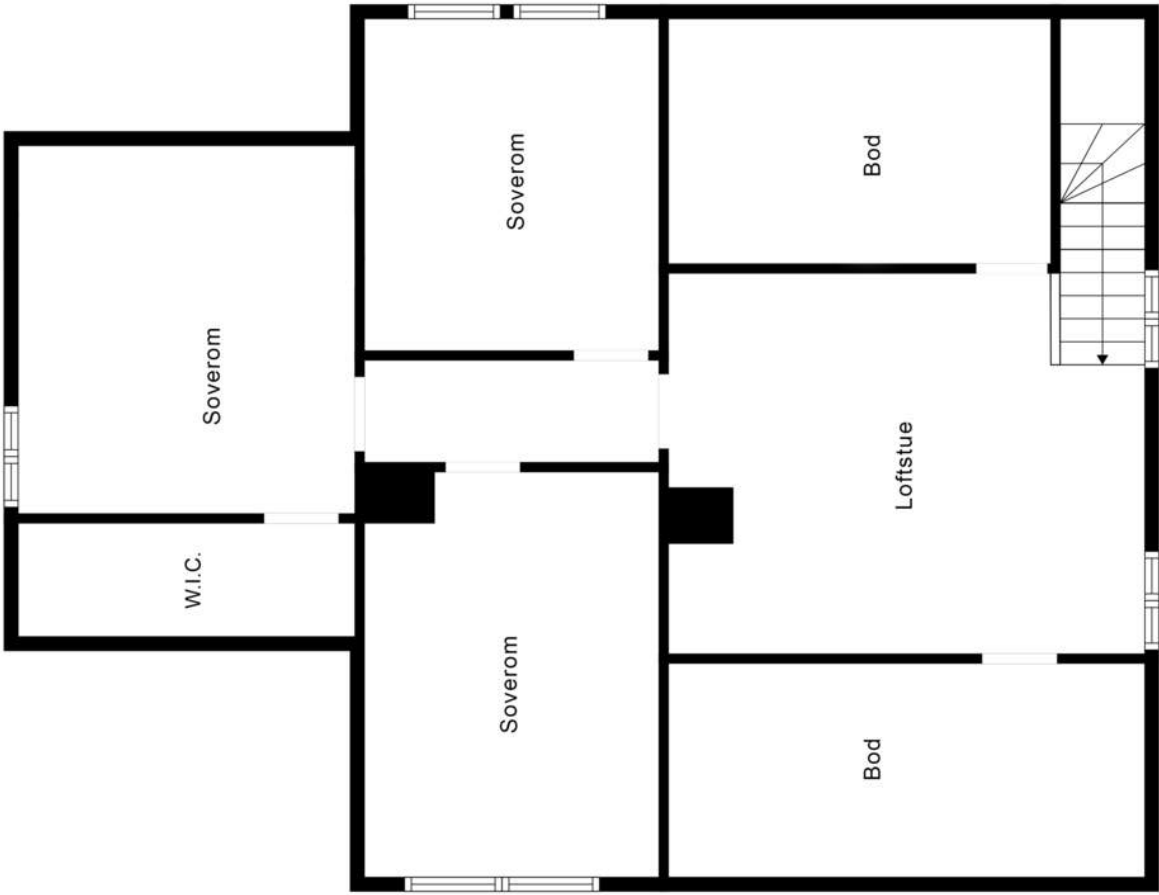
Energimerke G og oppvarmingskarakter GUL
Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.



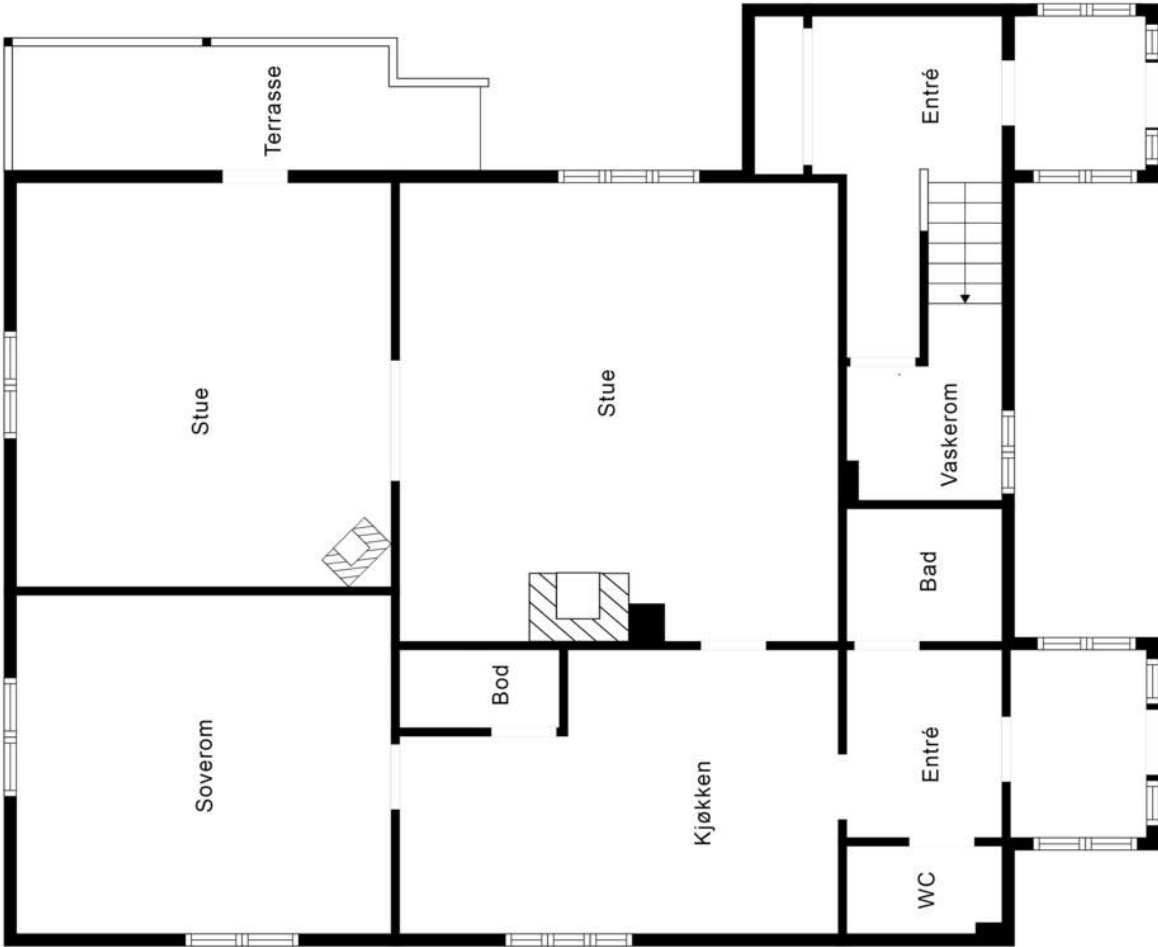
PLANTEGNINGER



FLOOR PLAN CREATED BY CUBICASA APP. MEASUREMENTS DEEMED HIGHLY RELIABLE BUT NOT GUARANTEED.



FLOOR PLAN CREATED BY CUBICASA APP. MEASUREMENTS DEEMED HIGHLY RELIABLE BUT NOT GUARANTEED.



FLOOR PLAN CREATED BY CUBICASA APP. MEASUREMENTS DEEMED HIGHLY RELIABLE BUT NOT GUARANTEED.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 14 497 kvm, Eierform: Eiet tomt

I Ågots vei 4 får du en eiendom utenom det vanlige. Den nesten 14,5 mål store tomten ligger vakkert til, og tomtegrensen strekker seg nesten helt ned til Bråtetjern. Den naturlige stigningen gir utsikt mot både vann og skog og skaper luft i omgivelsene. Tomten rundt bebyggelsen har frodig beplantning, store plenarealer hvor barn og barnebarn kan løpe omkring samt plass til mennesker, planter og prosjekter. Hagens størrelse gir også gode muligheter for å dyrke selv.

Deler av tomten går ut i Kristians vei og Siggerudbråtan. (Ågots vei og Kristiansvei er privat og tilhører eiendommen, men naboeene har bruksrett til sine eiendommer)

Et ekstra pluss er den koselige utestuen på 14 kvm med tilhørende terrasse på 19 kvm. Utestuen har 2-lags vinduer fra 2019, takoverbygg og er et perfekt sted for sommermåltider, grillkvelder og avslapning i usjenerte omgivelser. På tomten står også et sjarmerende dukkehus til glede for de minste.

Eiendommen har også svært gode fasiliteter for deg som trenger lagringsplass, verksted eller hobby. Garasjen har god plass til kjøretøyene samt et eget trimrom, så du kan holde formen året rundt.

Den store låven på 150 kvm gir rikelig med muligheter enten du ønsker lagring, drive småskala produksjon, dyrehold eller

annet.

Ut fra hovedstuen ligger en veranda på hele 30 kvm vendt mot solrike vest. Verandaen ble bygd i 2013 og har tredekke, utebelysning og markise. God plass til flere soner med utemøblement. Ytterligere en veranda nede (7 kvm), utenfor utleiedelen.

ØKONOMI

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr 1 585 924 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 6 343 697 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter
Kr. 19 919 pr. år
De kommunale avgiftene omfatter avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader
Kommunale avgifter: fakturert beløp for 2024 av renovasjon, avløp og feiing var kr. 19 919,-
TV/internett - Vikenfiber internett og tvpakke. Ingen bindingstid, ny eier må opprette nytt kundeforhold.
Eget strømforbruk - I 2024 hadde selger et forbruk på 25000 kWh.
Nødvendige forsikringer
Veilag - kr. 2500,- pr. år.

Boligalarm - selger har hat abonnement fra Sector Alarm. Ny eier kan overdra kundeforholdet om ønskelig. Prisen inkluderer leie av Yale doorman.

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

Boligen var tidligere en tomannsbolig, da den i 2013 ble søkt/bygget som en enebolig.

Det forleigger ingen midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i kommunens arkiver.
Det er ikke samsvar mellom de byggemeldte tegningene fra 2013/2020 og slik boligen fremstår i dag. Se tegninger i salgsoppgave.
(1 etasje. Bad er delt opp til bad og vaskerom på hver sin side av enhetene)
(2 etasje. Soverom er fjernet, stue er utvidet)
(3 etasje. deler av trapperom er nå loftsstue, deler av loftstue er nå soverom)
Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Konsesjon
Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse
Eiendommen er tilknyttet et veilag med flere naboer som har dugnad to ganger i året. Fellesutgiftene er kr. 2500,- pr. år for snøbrøyting.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema:

Kjerneinformasjon

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

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

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Det har vært skjeggkre i boligen. Anticimex behandlet boligen for skjeggkre i desember 2024.

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)? En nabo benytter en garasje som står oppført på en av veiene tilknyttet eiendommen. Eiendommen har eget borrevann, og det er montert en kalkmagnet for å redusere kalkinnholdet i vannet. Det er fortsatt en del kalk ivannet. Ved store mengder nedbør kan det forekomme noe overvann i pumpehuset. En av stek ovnene fungerer ikke over og undervarmen. Innebygd kaffemaskin burde hatt service.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1905/900034-2/6 Bestemmelse om veg 29.05.1905
RETT TIL VINTERVEI
RETTIGHETSHAVER: SIGGERUD SKOG

1930/900149-1/6 Bestemmelse om vannrett 21.01.1930
rettighetshaver:Knr:3207 Gnr:104 Bnr:10

RETT TIL VANNINNTAK ELLER BRØNN
1930/900063-1/6 Elektriske kraftlinjer 04.09.1930
AS GLOMMENS TRESLIPERIERS HØYSPENTE KRAFTLEDNINGER,
REGISTRERT I KRAFTLEDNINGSREGISTRET FOR AKER.
Gjelder denne registerenheten med flere

Best. om båt/bryggeplass
17.08.1943
rettighetshaver:Knr:3207 Gnr:104 Bnr:22, 17, 18, 19, 20, 21

1944/2290-2/6 Bestemmelse om veg 04.09.1944
rettighetshaver:Knr:3207 Gnr:104 Bnr:24
Bestemmelse om båt/bryggeplass

1944/2291-2/6 Bestemmelse om veg 04.09.1944
rettighetshaver:Knr:3207 Gnr:104 Bnr:25

Bestemmelse om båt/bryggeplass	
1945/1709-2/6 Best. om båt/bryggeplass 17.08.1945 rettighetshaver:Knr:3207 Gnr:104 Bnr:42	
1951/1062-4/6 Bestemmelse om veg 14.03.1951 rettighetshaver:Knr:3207 Gnr:104 Bnr:51	
1953/6034-1/6 Bestemmelse om vannrett 28.11.1953 rettighetshaver:Knr:3207 Gnr:104 Bnr:49	
1956/100-1/6 Bestemmelse om veg 13.01.1956 GJELDER VEDTAGELSE AV BETINGELSER FOR MEDDELT TILLATELSE TIL Å LEGGE PRIVAT AVKJØRSEL FRA FYLKESVEGEN/SIGGERUDVEIEN.	
1956/309-2/6 Best. om båt/bryggeplass 15.02.1956 rettighetshaver:Knr:3207 Gnr:104 Bnr:74	
1956/310-3/6 Best. om båt/bryggeplass 15.02.1956 rettighetshaver:Knr:3207 Gnr:104 Bnr:75	
1956/983-4/6 Best. om båt/bryggeplass 26.05.1956 rettighetshaver:Knr:3207 Gnr:104 Bnr:73 Bestemmelse om veg	
1956/984-3/6 Best. om båt/bryggeplass 26.05.1956 rettighetshaver:Knr:3207 Gnr:104 Bnr:72 Bestemmelse om veg	
1957/1699-1/6 Best. om båt/bryggeplass 26.07.1957 rettighetshaver:Knr:3207 Gnr:104 Bnr:82 Bestemmelse om adkomstrett	
1957/1700-1/6 Best. om båt/bryggeplass 26.07.1957 Rettighetshaver:Knr:3207 Gnr:104 Bnr:83 Bestemmelse om adkomstrett	
1958/90-2/6 Best. om båt/bryggeplass 16.01.1958 rettighetshaver:Knr:3207 Gnr:104 Bnr:86 Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om veg	
1958/91-2/6 Best. om båt/bryggeplass 16.01.1958 rettighetshaver:Knr:3207 Gnr:104 Bnr:87 Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om veg	
1958/2464-3/6 Bestemmelse om veg 25.10.1958 rettighetshaver:Knr:3207 Gnr:104 Bnr:99	
1958/2465-3/6 Best. om båt/bryggeplass 25.10.1958 rettighetshaver:Knr:3207 Gnr:104 Bnr:98 Bestemmelse om veg	

1959/3089-1/6 Bestemmelse om veg 27.11.1959 rettighetshaver:Knr:3207 Gnr:104 Bnr:109	
1960/89-1/6 Best. om båt/bryggeplass 12.01.1960 rettighetshaver:Knr:3207 Gnr:104 Bnr:96 Bestemmelse om vannrett	
1960/388-2/6 Bestemmelse om veg 15.02.1960 rettighetshaver:Knr:3207 Gnr:104 Bnr:108	
1968/1055-1/6 Skjønn 06.03.1968 SKI KOMMUNE - DIVERSE GRUNNEIERE ANGÅENDE STENGNING AV SIGGERUDDAMMEN. Gjelder denne registerenheten med flere	
1972/875-3/6 Erklæring/avtale 24.02.1972 Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelser om vedlikehold	
1980/10043-1/6 Skjønn 28.12.1980 VEISKJØNN Gjelder denne registerenheten med flere	
1997/5729-1/6 Jordskifte 16.05.1997 Rettsbok for Akershus og Oslo jordskifterett av 07.04.97, sak nr. 20/1996. Vedr. fradeling av landbruksareal og eiendomsutforming mot nabotomt. Gjelder denne registerenheten med flere	
2016/499471-1/200 Erklæring/avtale 06.06.2016 Rettighetshaver:FOLLO NETT AS Org.nr: 982560713 Rettighetshaver:NORGESNETT AS Org.nr: 980234088 Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon nr . S227 med tilhørende kabelanlegg. Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om beplantning	
Rettigheter på andre eiendommer: bestemmelse om havnerett og bestemmelse om kloakkledning.	
Reguleringsmessige forhold Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse med delareal for kjørevei, annen veigrunn, gang-/sykkelvei og høyspenningsanlegg ved reguleringsplanen for Siggerudbråten datert 1961. Videre er eiendomen avsatt ved kommuneplanen datert 2023 til: - LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende. - Friluftsområde, nåværende. - Boligbebyggelse, nåværende.	
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees	

hos megler.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 104 Bnr. 5 i Nordre Follo kommune

Vei/vann/avløp

Adkomstvei: privat.

Tilknytning vann: privat.

Tilknytning avløp: offentlig.

Eiendommen har eget borrevann, og det er montert en kalkmagnet for å redusere kalkinnholdet i vannet. Det er fortsatt en del kalk i vannet. Ved store mengder nedbør kan det forekomme noe overvann i pumpehuset.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

12 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
322 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 900 000,-
)
18 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

342 750,- (Omkostninger totalt)

13 242 750,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet. Boligselgerforsikringen sikrer at selger er søkegod og en motpart som håndterer eventuelle reklamasjoner faglig og ryddig.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Eier

Trine Barlie

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8 % av kjøpesum. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 6.900,-, samt markedsføringspakke. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

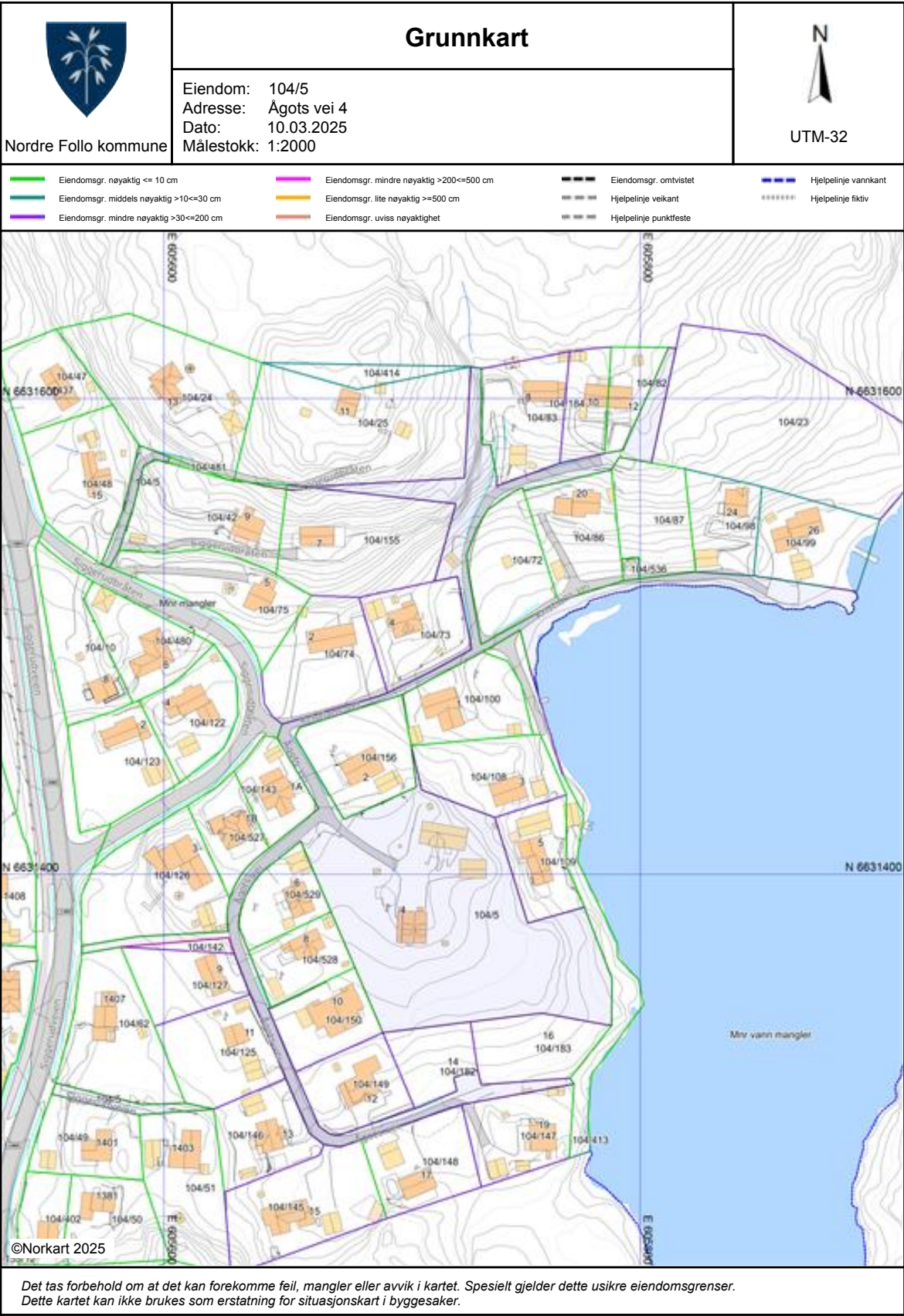
Aure og Valskaar AS
Org.nr. 980 132 455
Ansvarlig megler: Rune Emilsen

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Dato salgsoppgave
9.5.2025

VEDLEGG



Ågots vei 4 1404 SIGGERUD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1850
BRA: 312 m²
BRA-i: 297 m²

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	14	31	4	4



Supertakst

GNR: 104 BNR: 5

Roy Bekkesletten
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Ågots vei 4
1404 Siggerud

1. Tilstandsgradene	
TG-0	Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik 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
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29382>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Rom under terreng

Oppsummering

Det er noe muggsopp i stubbloftsbord. TG-3
Det er ikke ventiler i kjellervegger. TG-3
Det ble registrert fuktforskjeller og observert saltutslag i kjellergulv og på kjellervegger. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Drenering". TG-2
Det er spor etter barkebiller i bjelkelag. TG-2

Anbefalte tiltak

Utbedring av drenering bør påregnes på sikt. Denne anbefalingen gjelder det samme punktet som under "Drenering".
Det anbefales at muggsopp i stubbloftsbord fjernes.
Vedrørende spor etter barkebiller i bjelkelag, så anbefales at dette "følges med på", om dette er et eldre angrep/evt. ytterligere undersøkelser.
Det anbefales å etablere lufteventiler i kjeller.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert stigetrinn på tak. TG-3
Det er ikke montert snøfangere på deler av tak. Dette kan medføre at det raser snø/is av taket med de skader/farer dette medfører. TG-2

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere stigetrinn.
Det anbefales å montere snøfangere på hele taket.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

1. etasje: Stuegulvet har en ujevnhet på +/- 26 mm på kontrollerte steder. TG-3
2. etasje: Stuegulvet har en ujevnhet på +/- 8 mm på kontrollerte steder. TG-2
3. etasje: Loftstuegulvet har en ujevnhet på +/- 8 mm på kontrollerte steder. TG-2
Det er nivåforskjeller mellom rom.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Øvrig: Låve

Oppsummering

Begrenset inspeksjon av låve pga. opplagrede gjenstander.
Hele låven er i dårlig forfatning.
Det er bl.a:
Fukt og råte i trepåler.
Fukt og råte i panel.
Profilerte takplater er i dårlig forfatning.
Det mangler snøfangere.

	Anbefalte tiltak Store utbedringer må påregnes. Opplagrede gjenstander i låve må fjernes, slik at en god inspeksjon kan foretas. Det anbefales å inspiseres låven grundig. Utbedringskostnader: Over 300 000
Bygningsdeler med TG2	
Drenering	Oppsummering Det er kun montert grunnmursplast ved tilbygd hall/trappegang. Det ble registrert fuktforskjeller og observert noe saltutslag i kjellergulv og på kjellervegger. Anbefalte tiltak Utbedring av drenering bør påregnes på sikt.
Grunnmur og fundament	Oppsummering Det er noen sprekker i kjellergulv og kjellervegger. Anbefalte tiltak Sprekker anbefales utbedret.
Balkong, terrasse, platting: Veranda, 2. etasje	Oppsummering Deler av verandaen er tekket. Tekking er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Det er for lav rekkverkshøyde. Terrassebord er noe slitt. Det er noe skadde terrassebord. Anbefalte tiltak Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde. Det anbefales at enkelte terrassebord skiftes ut.
Balkong, terrasse, platting: Veranda, 1. etasje	Oppsummering Det er for lav rekkverkshøyde. Det er skader i betongdekke. Det er malingsavflassing på rekkverk. Anbefalte tiltak Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde. Det er skadde i betongdekke anbefales utbedret. Det anbefales at rekkverk pusses og overflatebehandles.
Balkong, terrasse, platting: Treplatting	Oppsummering Treplatting er noe slitt.

Supertakst

Ågots vei 4, 1404 Siggerud

5 av 39

Balkong, terrasse, platting: Innbygd inngangsparti, nord/vest	Oppsummering Eldre vinduer.
Balkong, terrasse, platting: Innbygd inngangsparti, nord/ øst	Oppsummering Eldre vinduer.
Balkong, terrasse, platting: Utestue	Oppsummering Det er for lav rekkverkshøyde. Anbefalte tiltak Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.
Vinduer og dører	Oppsummering Sidefelt i tofløyet balkongdør subber noe i terskel. Dette kan medføre til at balkongdør blir noe skadet på sikt. Terskler i balkongdører er noe slitt. Det mangler vrider på ett soveromsvindu. Ytterdør subber noe karm. Enkelte vinduer subber noe i karm. Enkelte slitte/eldre vinduer. To slitte/eldre malte boddører. Anbefalte tiltak To-fløyet balkongdør anbefales justert. Terskler i balkongdør anbefales slipt og lakkert. Det anbefales å montere vrider på ett soveromsvindu. Eldre/slitte vinduer og boddører anbefales utskiftet.
Yttervegger	Oppsummering Det er malingsavflassing ved rafekasser. Anbefalte tiltak Det er anbefales at raftekasser skrapes og males.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	Oppsummering Det registreres noen fuktmerker i undertak. Det ble målt etter fukt på kaldtloft og målinger viser at konstruksjonen er å anse som tørr på befaringstidspunktet. Det er noe svertesopp/muggsopp i undertak. Anbefalte tiltak Svertesopp/muggsopp anbefales sanert.

Supertakst

Ågots vei 4, 1404 Siggerud

6 av 39

Renner og nedløp

Oppsummering
Over halvparten av forventet levetid på renner og nedløp er nådd. Tilstandsgrad 2 er satt ut i fra alder.

Taktekking

Oppsummering
Papp på overbygde inngangspartier er noe mosegrodd. Dette reduserer levetiden på tekkingen. Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Anbefalte tiltak
Mosegrodde overflater reduserer levetiden på tekkingen og anbefales derfor rengjort.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering
Gnistplate foran peis på kjøkken dekker ikke gulv tilstrekkelig. Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Anbefalte tiltak
Det anbefales at gnistplate foran peis på kjøkken utskiftes.

Kjøkken: Kjøkken, 2. etasje

Oppsummering av overflater og innredning
Kjøkkeninnredning er ifra 2013.
Kjøkkenventilator er i fra 2023.

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, 2 stk integrerte stekeovner, induksjonstopp, mikrobølgeovn, 2 kjøl-/fryseskap, kaffemaskin, oppvaskmaskin, oppvaskkum og ventilator. Det er enkelte små hakk/merker på kjøkkeninnredning. Kaffemaskin og den ene stekeovner er noe defekt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Det anbefales å utføre service/evt. skifte ut kaffemaskin og en stekeovn.

Kjøkken: Kjøkken, 1. etasje

Oppsummering av overflater og innredning
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum og stålplater mellom benkeplate og ventilator.

Benkeplaten er noe skadet ved komfyr.

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Det anbefales at benkeplaten utskiftes.

Toalettrom

Oppsummering
Toalettrommet har kun naturlig ventilering.

Anbefalte tiltak
Det anbefales å montere en elektrisk vifte på toalettrom.

Trapp

Oppsummering
Det mangler håndløper på en side i trapp. Det er noen hakk og merker i trapp. Det er ca 1,67m i fri høyde i trapp. Dette er målt opp i mot dagens krav på minimum 2,0 m i fri høyde.

Anbefalte tiltak
Det anbefales å etablere håndløper i trapp.

Vannledninger

Oppsummering
Rørstrekk i kjeller er uisolerte og kan være utsatt for frost.

Anbefalte tiltak
Rørstrekk i kjeller anbefales isoleret for å unngå frost og kondens.

Varmtvannsbereder: 287 liter

Oppsummering
Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. Manglende tilkobling til avløp kan medføre at lekkasjevann kan komme ut i rommet/ene og inn konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.

Anbefalte tiltak
Det anbefales å montere automatisk vannstopppventil i forbindelse med varmtvannsbereder.

Varmtvannsbereder: 198 liter

Oppsummering
Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. Manglende tilkobling til avløp kan medføre at lekkasjevann kan komme ut i rommet/ene og inn konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.

Anbefalte tiltak
Det anbefales at strøm til varmtvannsbereder blir fast tilkoblet. Det anbefales å montere automatisk vannstopppventil i forbindelse med varmtvannsbereder.

Ventilasjon

Oppsummering
Det er ingen ventilering utover åpning av vindu på soverom og stue i 1. etasje.

Anbefalte tiltak
Det anbefales å etablere lufteventiler på soverom og stue i 1. etasje.

Våtrom: Bad, 2. etasje

Oppsummering av overflater
Lekkasjevann vil trolig ikke ledes til sluk pga lite fall. Dette kan føre til at lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre. Det er noe missfarging i silikonfuger i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet. Silikonfugene i dusjsonen anbefales utskiftet.

	Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Oppsummering av ventilasjon Det er noe dårlig avtrekk. Anbefalte tiltak ventilasjon Det anbefales at avtrekket utbedres.
Våtrom: Vaskerom	Oppsummering av overflater Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Dette kan føre til at dusj- og evt. lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre. Det er riss/liten sprekk i en plateskjøt ved vindu. Anbefalte tiltak overflater Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet. Det anbefales å utbedre riss/liten sprekk i en plateskjøt ved vindu.
Øvrig: Innerdører	Oppsummering Innerdører er noe slitt med enkelte hakk og merker. Enkelte innerdører subber noe i karmen. Anbefalte tiltak Enkelte innerdører anbefales justert.
Øvrig: Overflater på innvendige gulv	Oppsummering Det registreres "bom" i enkelte gulvfliser (mangelfull heft mot underlag) i gang, 1. etasje. Dette kan føre til at enkelte gulvfliser kan løsne/evt. sprekke. Det er knirk i tregulv på ett soverom i 1. etasje. Det er knirk, noen glipper i laminatgulv og kort avstand (ufagmesig montert) mellom tverrskjøter på ett soverom i 1. etasje. Det er noe "svikt i parkettgulv i stue i 1. etasje. Anbefalte tiltak Noen gulvoverflater anbefales utbedret.
Øvrig: Radon	Oppsummering Det er ikke foretatt radonmålinger, og boligen er heller ikke utført med radonsperre. Anbefalte tiltak Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.
Øvrig: Garasje	Oppsummering Det er manglende fundamentering under ett ytterhjørne. Det er synlige XPS (ekstruderte skumpolystyrenplater). Det er sprekker/riss i betongdekke. Det mangler snøfangere. Det er sprekker i panel. Vinduer med trekarmen, ifra 1983 er i noe dårlig forfatning.

	Anbefalte tiltak Den manglende fundamentering under ett ytterhjørne anbefales utbedret. De synlige XPS (ekstruderte skumpolystyrenplater) anbefales tildekket. Det anbefales å montere snøfangere. Det anbefales å skifte enkelte panelbord. Det anbefales å skifte vinduer med trekarmen, ifra 1983.
Øvrig: Utestue	Oppsummering Eldre vinduer med 3-lags glass og trekarmen.
Bygningsdeler med TG-IU	
Krypkjeller: Blindkjeller	Oppsummering Krypkjeller ikke er besøkt p.g.a. manglende adgang. Anbefalte tiltak Adgang til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.
Avløpsrør	Oppsummering Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Anbefalte tiltak Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke type og alder på avløpsrør.
Våtrom: Bad, 1. etasje	Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er derfor ikke inspisert. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Det anbefales ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand på sluk.
Øvrig: El. varme	Oppsummering Ikke vurdert.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Det er ikke samsvar mellom de byggemeldte tegningene og slik boligen fremstår i dag.
Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter
Det er ca 1,67m i fri høyde i trapp. Dette er målt opp i mot dagens krav på minimum 2,0 m i fri høyde.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.3.2025	7.5.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Trine Barlie	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Roy Bekkesletten	Telefon:	41624600	
Firma:	Takstmann Roy Bekkesletten AS	Epost:	roy@bekkesletten.no	
Adresse:	Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak			
Egne premisser: Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent. Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.				

Informasjon om boligen

Adresse:	Ågots vei 4, 1404 Siggerud					
Kommunenr:	3207	Gårdsnr:	104	Bruksnr:	5	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1850 - Dette er ca tall iflg. eier.					
Boligtype:	Horisontaldelt tomannsbolig					
Generell beskrivelse av boligen:						
Fundamentert med gråsteinsmur.						
Hovedbærekonstruksjon i tømmer og i trebindingsverk, kledd med liggende panel.						
Saltak i treverk, tekket med betongstein.						
Etasjeskille er trebjelkelag.						
Tiltak etter byggeår:						
År	Beskrivelse			Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?		
2013	Takoppløft.			Nei		
2021	Takoppløft.			Nei		

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg					
Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Tomannsbolig	312	297	15	0	48
Garasje	65	0	65	0	0
Låve	150	0	150	0	0
Utestue	14	0	14	0	19
Totalt m²	541	297	244	0	67

Bygning: Tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	15	0	15	0	0
1. etasje	118	118	0	0	18
2. etasje	111	111	0	0	30
3. etasje	68	68	0	0	0
Totalt m²	312	297	15	0	48

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	15	0	15		Bod. Himlingshøyde er ca 1,95 m. Store deler av kjeller er ikke målbart areal, da rommene har en for lav fri høyde.
1. etasje	118	115	3	Hall/trappegang, gang, wc, 2 soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,08 m - ca 2,26 m.	Bod.
2. etasje	111	110	1	Trappegang, bad, stue og kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,28 m - ca 2,31 m.	Bod.
3. etasje	68	62	6	Loftstue, gang og 3 soverom. Skråtak. Himlingshøyde er ca 1,60 m - ca 2,60 m.	Garderobe.
Totalt m²	312	287	25		

Bygning: Garasje

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bakkeplan	65	0	65	0	0
Totalt m²	65	0	65	0	0

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Bakkeplan	65	15	50	Trimrom.	Garasje og bod.
Totalt m²	65	15	50		

Bygning: Låve

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Grunnflate	150	0	150	0	0
Totalt m²	150	0	150	0	0

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Grunnflate	150	0	150		Låve.
Totalt m²	150	0	150		

Bygning: Utestue

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bakkeplan	14	0	14	0	19
Totalt m²	14	0	14	0	19

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Bakkeplan	14	0	14		Utestue.
Totalt m²	14	0	14		

Kommentar til arealberegning
Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er kun montert grunnmursplast ved tilbygd hall/trappegang. Det ble registrert fuktforskjeller og observert noe saltutslag i kjellergulv og på kjellervegger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av drenering bør påregnes på sikt.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det er noen sprekker i kjellergulv og kjellervegger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Sprekker anbefales utbedret.	

6.3 Kryp kjeller: Blindkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av kryp kjeller	TG-IU
Kryp kjeller ikke er besiktiget p.g.a. manglende adkomst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst til kryp kjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det er noe muggsopp i stubbloftsbord. TG-3 Det er ikke ventiler i kjellervegger. TG-3 Det ble registrert fuktforskjeller og observert saltutslag i kjellergulv og på kjellervegger. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Drenering". TG-2 Det er spor etter barkebiller i bjelkelag. TG-2	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av drenering bør påregnes på sikt. Denne anbefalingen gjelder det samme punktet som under "Drenering". Det anbefales at muggsopp i stubbloftsbord fjernes. Vedrørende spor etter barkebiller i bjelkelag, så anbefales at dette "følges med på", om dette er et eldre angrep/evt. ytterligere undersøkelser. Det anbefales å etablere lufteventiler i kjeller.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Balkong, terrasse, platting: Veranda, 2. etasje

Type	Balkong
Veranda med tregulv. Størrelse ca 30 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er ifra 2013.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Deler av verandaen er tekket. Tekking er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Det er for lav rekkverkshøyde. Terrassebord er noe slitt. Det er noe skadde terrassebord.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde. Det anbefales at enkelte terrassebord skiftes ut.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Veranda, 1. etasje

Type	Balkong
Veranda med betongdekke. Størrelse ca 7 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det er for lav rekkverkshøyde. Det er skader i betongdekke. Det er malingsavflassing på rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde. Det er skadde i betongdekke anbefales utbedret. Det anbefales at rekkverk pusses og overflatebehandles.	

6.7 Balkong, terrasse, platting: Treplatting

Type	Platting
Treplatting. Størrelse ca 5 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Treplatting er noe slitt.	

6.8 Balkong, terrasse, platting: Innbygd inngangsparti, nord/vest

Type	Annet
Innbygd inngangsparti med tregulv. Størrelse ca 3 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Eldre vinduer.	

6.9 Balkong, terrasse, platting: Innbygd inngangsparti, nord/øst

Type	Annet
Innbygd inngangsparti med tregulv. Størrelse ca 3 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Eldre vinduer.	

6.10 Balkong, terrasse, platting: Utestue

Type	Terrasse
Terrasse. Størrelse ca 19 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekkt?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det er for lav rekkverkshøyde.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.	

6.11 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malte profilerte ytterdører med glass og trekarmer. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Vinduer med 3-lags glass og trekarmer. Balkongdør med 2-lags glass og trekarm. Tofløyet balkongdør med 2-lags glass og trekarm. Koblede vinduer med trekarmer. Malt boddør. Malt boddør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdører er ifra 2013. Vinduer er ifra 1983, 2013 og 2020. Balkongdører er ifra 2013. Enkelte eldre vinduer. Eldre malte boddører.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værsiltte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Sidefelt i tofløyet balkongdør subber noe i terskel. Dette kan medføre til at balkongdør blir noe skadet på sikt. Terskler i balkongdører er noe slitt. Det mangler vrider på ett soveromsvindu. Ytterdør subber noe karm. Enkelte vinduer subber noe i karm. Enkelte slitte/eldre vinduer. To slitte/eldre malte boddører.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
To-fløyet balkongdør anbefales justert. Terskler i balkongdør anbefales slipt og lakkert. Det anbefales å montere vrider på ett soveromsvindu. Eldre/slitte vinduer og boddører anbefales utskiftet.	

6.12 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Yttervegger ble etterisolert utvendig og ny panel er i 2013.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er malingsavflassing ved rafekasser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er anbefales at raftekasser skrapes og males.	

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres noen fuktmerker i undertak. Det ble målt etter fukt på kaldtloft og målinger viser at konstruksjonen er å anse som tørr på befaringstidspunktet. Det er noe svertesopp/muggsopp i undertak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Svertesopp/muggsopp anbefales sanert.	

6.14 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på renner og nedløp er nådd. Tilstandsgrad 2 er satt ut i fra alder.	

6.15 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6:16 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater, Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Papp på overbygde inngangspartier er noe mosegrodd. Dette reduserer levetiden på tekkingen. Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mosegrodde overflater reduserer levetiden på tekkingen og anbefales derfor rengjort.	

6:17 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke montert stigetrinn på tak. TG-3 Det er ikke montert snøfangere på deler av tak. Dette kan medføre at det raser snø/is av taket med de skader/farer dette medfører. TG-2	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere stigetrinn. Det anbefales å montere snøfangere på hele taket.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6:18 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
1. etasje: Stuegulvet har en ujevnhet på +/- 26 mm på kontrollerte steder. TG-3 2. etasje: Stuegulvet har en ujevnhet på +/- 8 mm på kontrollerte steder. TG-2 3. etasje: Loftstuegulvet har en ujevnhet på +/- 8 mm på kontrollerte steder. TG-2 Det er nivåforskjeller mellom rom.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6:19 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Begge pipeløp er rehabilitert med stålrør i 2017. Peis med innsats på kjøkken, 2. etasje, ifra 2013. Peis med innsats i stue, 2. etasje, ifra 2017. Peis med innsats i stue, 1. etasje. Vedkamin på soverom, 1. etasje, ikke i bruk.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Gnistplate foran peis på kjøkken dekker ikke gulv tilstrekkelig. Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at gnistplate foran peis på kjøkken utskiftes.	

6.20 Kjøkken: Kjøkken, 2. etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning er ifra 2013. Kjøkkenventilator er i fra 2023.	
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, 2 stk integrerte stekeovner, induksjonstopp, mikrobølgeovn, 2 kjøl-/fryseskap, kaffemaskin, oppvaskmaskin, oppvaskkum og ventilator. Det er enkelte små hakk/merker på kjøkkeninnredning. Kaffemaskin og den ene stekeovner er noe defekt.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det anbefales å utføre service/evt. skifte ut kaffemaskin og en stekeovn.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
--------------------------------	-------------

6.21 Kjøkken: Kjøkken, 1. etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum og stålplater mellom benkeplate og ventilator.	
Benkeplaten er noe skadet ved komfyr.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det anbefales at benkeplaten utskiftes.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.22 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er ikke samsvar mellom de byggemeldte tegningene og slik boligen fremstår i dag.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er ca 1,67m i fri høyde i trapp. Dette er målt opp i mot dagens krav på minimum 2,0 m i fri høyde.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.23 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Servant, servantskap, speilskap og wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrommet har kun naturlig ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere en elektrisk vifte på toalettrom.	

6.24 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig malt tretrapp med lakkerte eiketrinn.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Det mangler håndløper på en side i trapp. Det er noen hakk og merker i trapp. Det er ca 1,67m i fri høyde i trapp. Dette er målt opp i mot dagens krav på minimum 2,0 m i fri høyde.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere håndløper i trapp.	

6.25 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Ukjent
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	TG-IU
Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke type og alder på avløpsrør.	

6.26 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Rørstrekk i kjeller er uisolerte og kan være utsatt for frost.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rørstrekk i kjeller anbefales isoleret for å unngå frost og kondens.	

6.27 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Hovedsikring på 63 Amp. 18 + 8 kurser. Overspenningsvern	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Store deler av el. anlegget (2- og 3. etasje) er oppgradert i 2013.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

6.28 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe (luft/luft).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er ifra ca 2021.	
Når var siste service på anlegget?	
Det har ikke vært service på varmepumpen.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.29 Varmtvannsbereder: 287 liter

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2013	
Størrelse	
287 liter	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. Manglende tilkobling til avløp kan medføre at lekkasjevann kan komme ut i rommet/ene og inn konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere automatisk vannstoppventil i forbindelse med varmtvannsbereder.	

6.30 Varmtvannsbereder: 198 liter

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
198 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. Manglende tilkobling til avløp kan medføre at lekkasjevann kan komme ut i rommet/ene og inn konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.	

6.31 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er ingen ventilering utover åpning av vindu på soverom og stue i 1. etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere lufteventiler på soverom og stue i 1. etasje.	

6.32 Våtrom: Bad, 2. etasje

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er ifra 2013.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Lekkasjevann vil trolig ikke ledes til sluk pga lite fall. Dette kan føre til at lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre. Det er noe missfarging i silikonfuger i dusjsonen.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet. Silikonfugene i dusjsonen anbefales utskiftet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med baderomsinnredning, dobbel servant, veggmontert wc, dusjnisje med glassdør, boblebadekar og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er noe dårlig avtrekk.	

Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales at avtrekket utbedres.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	
TG-0	
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.33 Våtrom: Vaskerom

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv. Malte flater på vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	
TG-2	
Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Dette kan føre til at dusj- og evt. lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre. Det er riss/liten sprekk i en plateskjøt ved vindu.	

Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet. Det anbefales å utbedre riss/liten sprekk i en plateskjøt ved vindu.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-1	
Sluk er plassert under skap/vaskemaskin.	

Sanitærutstyr	
Beskrivelse	
Vaskerom med innredning, utslagskum og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-1	

Ventilasjon	
Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	

Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	
TG-0	
Hulltaking er ikke foretatt da vaskerommet ikke har dusj. Det ble foretatt tester med fuktsøker på våtrommet, uten unormale utslag de steder søkene ble utført.	

Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.34 Våtrom: Bad, 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv. Malte vegger. Malt panel i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-IU
Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er derfor ikke inspisert.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand på sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, speilskap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våt sone ikke er tilgjengelig. Det ble foretatt tester med fuktsøker på våtrommet, uten unormale utslag de steder søkene ble utført.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.35 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Malte profilerte innerdører.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Innerdører er noe slitt med enkelte hakk og merker. Enkelte innerdører subber noe i karmer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Enkelte innerdører anbefales justert.	

6.36 Øvrig: Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse	
Malte flater, malt panel, malte plater, malt stie og tapet.	
Oppsummering av øvrig	TG-1

6.37 Øvrig: Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse	
Parkett, belegg, tregulv, laminat og fliser.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Det registreres "bom" i enkelte gulvfliser (mangelfull heft mot underlag) i gang, 1. etasje. Dette kan føre til at enkelte gulvfliser kan løsne/evt. sprekke. Det er knirk i tregulv på ett soverom i 1. etasje. Det er knirk, noen glipper i laminatgulv og kort avstand (ufagmesig montert) mellom tverrskjøter på ett soverom i 1. etasje. Det er noe "svikt" i parkettgulv i stue i 1. etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Noen gulvoverflater anbefales utbedret.	

6.38 Øvrig: Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse	
Malte flater og malt panel.	
Oppsummering av øvrig	TG-1

6.39 Øvrig: Radon

Beskrivelse	
Radonmåling.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Det er ikke foretatt radonmålinger, og boligen er heller ikke utført med radonsperre.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.	

6.40 Øvrig: El. varme

Beskrivelse	
Det er varmekabler i gang og toalett i 1. etasje. Det er varmemfolie i stue og på kjøkken i 2. etasje Det er varmekabler på bad i 2. etasje.	
Oppsummering av øvrig	TG-IU
Ikke vurdert.	

6.41 Øvrig: Garasje

Beskrivelse	
Støpt betongdekke. Yttervegger i trebindingsverk med stående panel. 2 låvedører. Saltak i tre, tekktet med profilerte takplater. Vinduer med 2-lagsglass og PVC-karmer, ifra 2020. Vinduer med 3-lagsglass og trekarmer, ifra 1983. 2 finerte innerdører. Finert "ytterdør".	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Det er manglende fundamentering under ett ytterhjørne. Det er synnlige XPS (ekstruderte skumpolystyrenplater). Det er sprekker/riss i betongdekke. Det mangler snøfangere. Det er sprekker i panel. Vinduer med trekarmer, ifra 1983 er i noe dårlig forfatning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Den manglende fundamentering under ett ytterhjørne anbefales utbedret. De synnlige XPS (ekstruderte skumpolystyrenplater) anbefales tildekket. Det anbefales å montere snøfangere. Det anbefales å skifte enkelte panelbord. Det anbefales å skifte vinduer med trekarmer, ifra 1983.	

6.42 Øvrig: Låve

Beskrivelse	
Funtamentert på natursteinsmur. Betongdekke og trebjelkelag. Yttervegger i trebindingsverk med stående panel. Saltak tekktet med profilerte takplater. Låvedører.	

Oppsummering av øvrig	TG-3
Begrenset inspeksjon av låve pga. opplagrede gjenstander. Hele låven er i dårlig forfatning. Det er bl.a: Fukt og råte i trepåler. Fukt og råte i panel. Profilerte takplater er i dårlig forfatning. Det mangler snøfangere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Store utbedringer må påregnes. Opplagrede gjenstander i låve må fjernes, slik at en god inspeksjon kan foretas. Det anbefales å inspiseres låven grundig.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.43 Øvrig: Utestue

Beskrivelse	
Tregulv. Yttervegger i trebindingsverk med liggende panel. Pulttak i treverk, tekket med profilerte plater. Eldre vinduer med 3-lags glass og trekarmer. 2-lagsvinduer ifra 2019.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Eldre vinduer med 3-lags glass og trekarmer.	

6.44 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.45 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------



Egenerklæring

Ågots vei 4, 1404 Siggerud

12 Nov 2025

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ågots vei 4	Ågots vei 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?
☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?
☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?
Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?
☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
13 år og 9 mnd

Informasjon om eksisterende husforsikring
Frende Skadeforsikring AS-40, 58141

Informasjon om selger

Selger
Barlie, Trine

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2013

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet ble totalrenovert i 2013 gjennom tømrermester Knut Aanerød

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Tømrermester Knut Aanerød

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2013

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Huset ble totalrenovert i 2013, med etterisolering, nye vinduer, dører og panel

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Tømrermester Knut Aanerød

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe saltutslag og fukt i råkjeller.

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2013

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rehabilitering av el anlegg 2 og 3 etasjen. Varmekabler på bad og gang, samt varmemefolie kjøkken og stue.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Spydeberg elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør



11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Huset har eget borrevann med tilhørende pumpehus. Ukjent alder på pumpe. Det er en del kalk i vannet

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2013

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Huset med nye rør ble totalrenovert i 2013 i 2 etasje. 1 etasje ble utbedret i 2016 (utleieleilighet)

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Tømremester Knut Aanerød var hovedentreprenør.

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2021

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installerte varmepumpe (luft til luft) i 3 etasjen.

Side 4

Vedlegg

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Follo varmepumpe teknikk.

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

En flis på badet er sprekt.
Noen sprekker i kjeller gulv (råkjeller) og kjeller vegger. Se takstrappor.

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Huset har to teglsteinspiper som ble utbedret med syrefaste foringsrør i 2017. Og det er satt i ny peis på stue i 2017. Arbeidet er utbedret av Pewi AS.

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært skjeggkre i boligen. Anticimex behandlet boligen for skjeggkre i desember 2024

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ikke som vi har oppdaget, men se takstrappor.

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Side 5

112

ÅGOTS VEI 4

PROAKTIV.NO

113



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det mangler ferdigattest.

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja

☐ Nei

25.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2

Årstall

2013

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

25.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er utført to tak oppløft i 2013 og i 2021. Det ble utført av tømrermester Knut Aanerød og Bygg og tømrermester Skjærholt AS.

25.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Tømrermester Knut Aanerød og Tømrermester Skjærholt AS

25.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja

☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☐ Ja

☒ Nei

☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94868241

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Barlie, Trine	2025-11-12

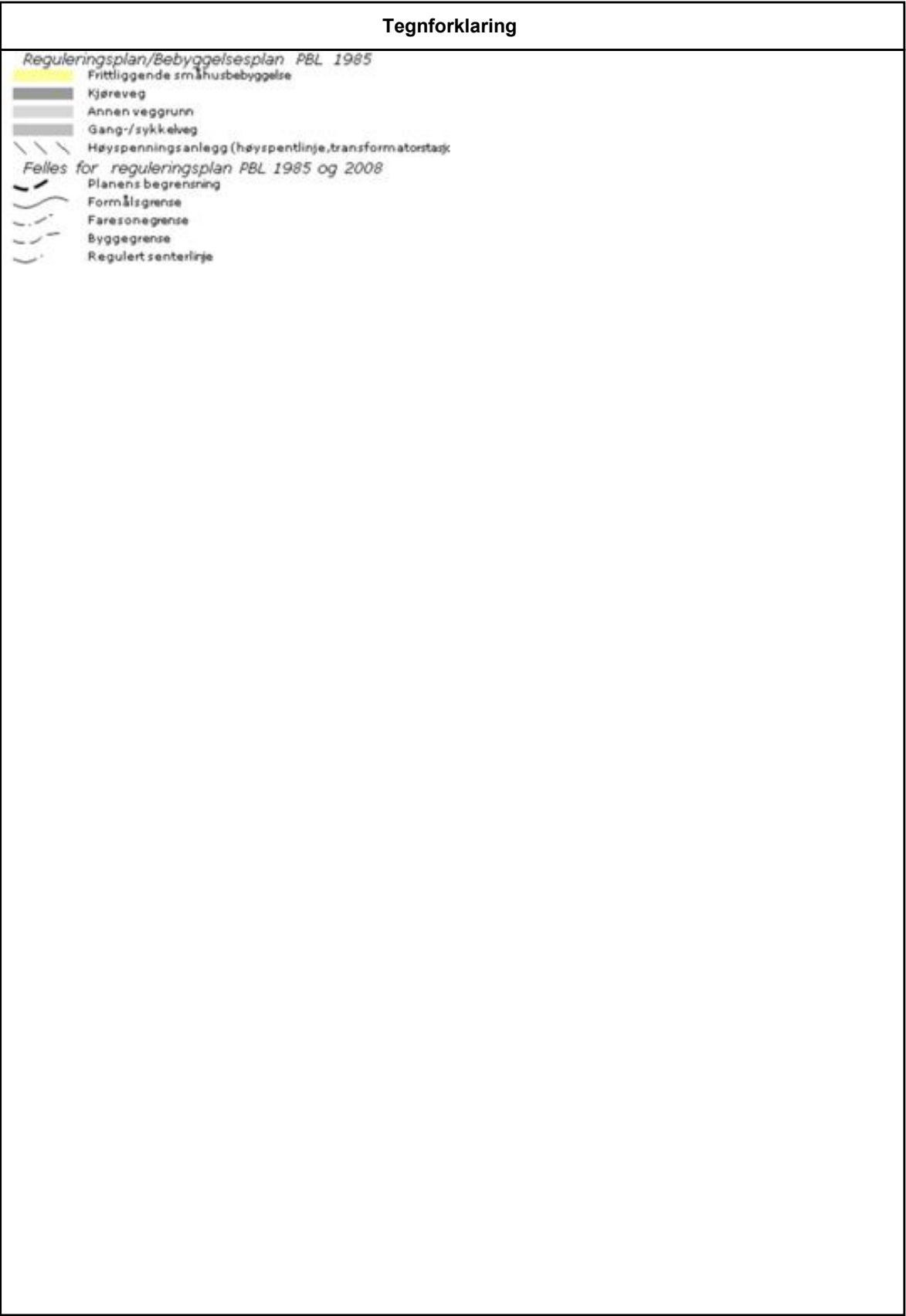
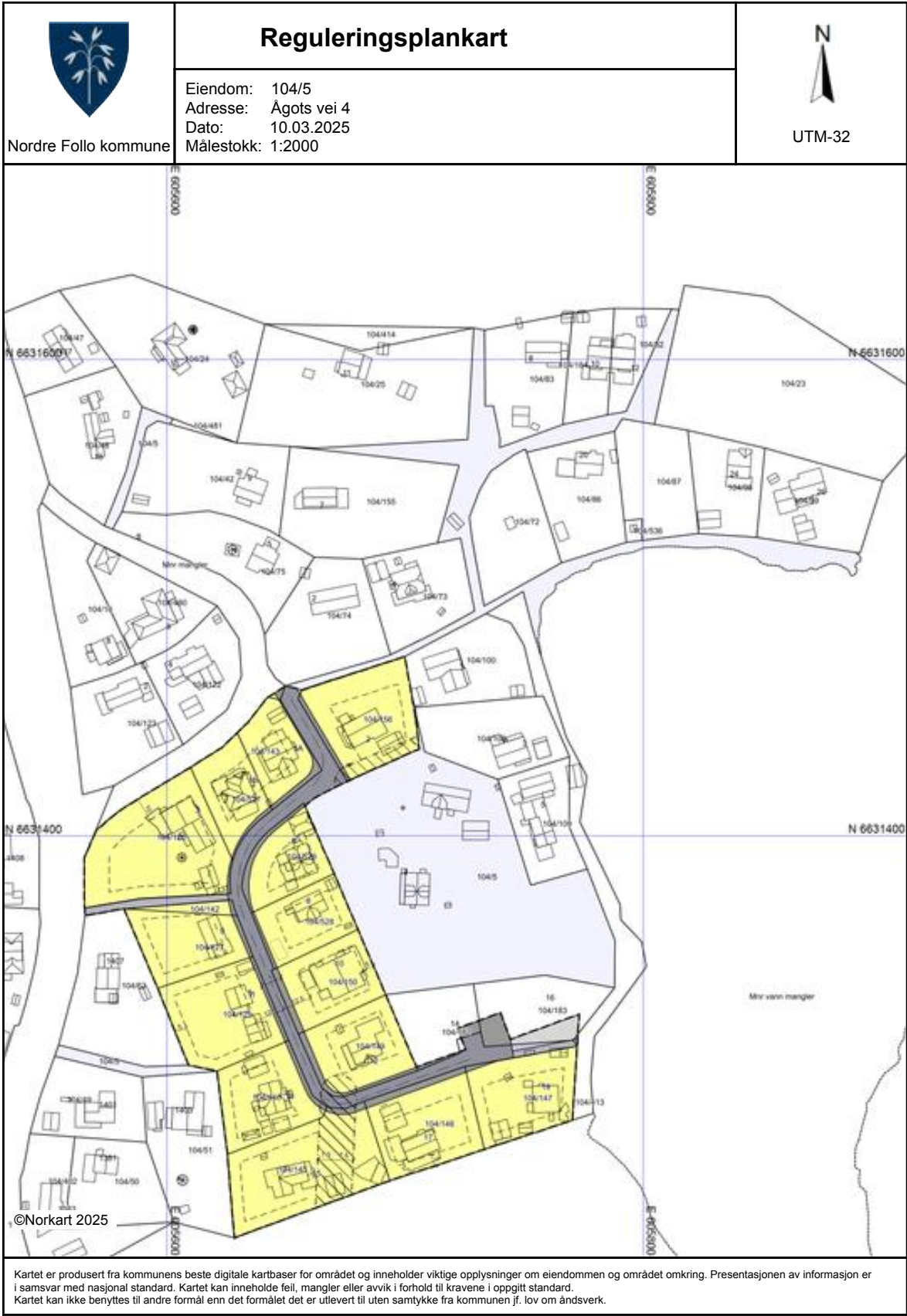
Identification

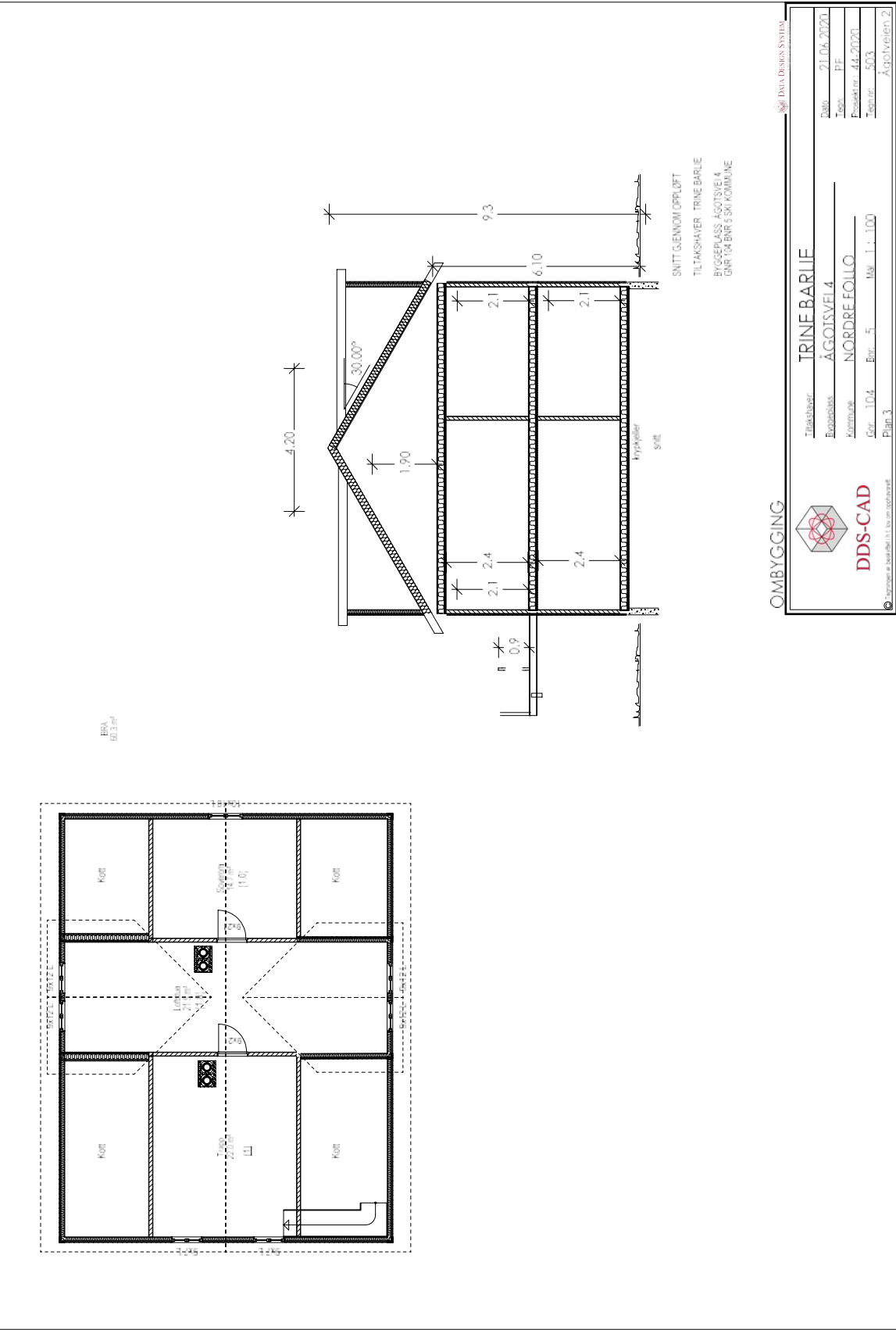
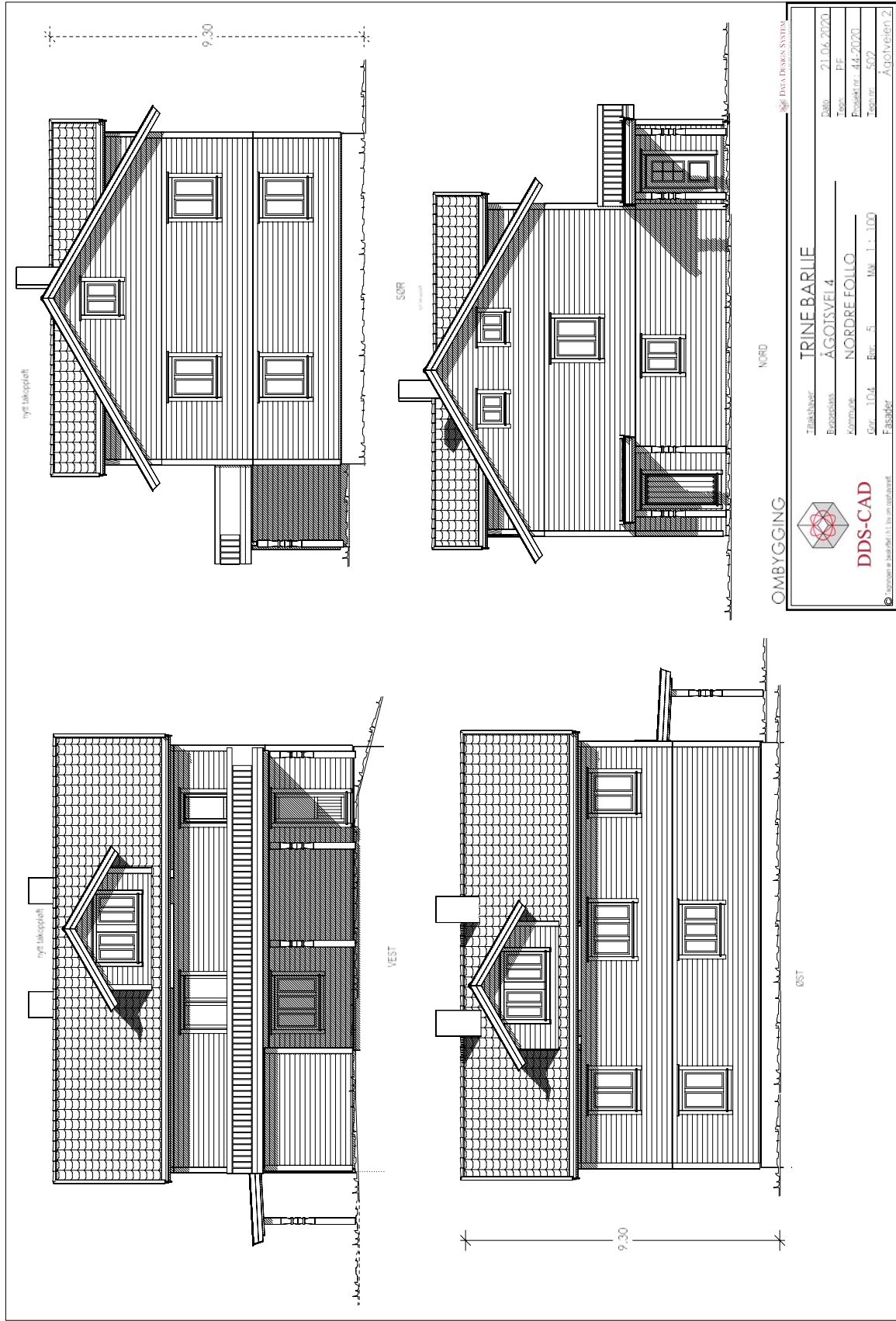
 Barlie, Trine

Egenerklæringsskjema

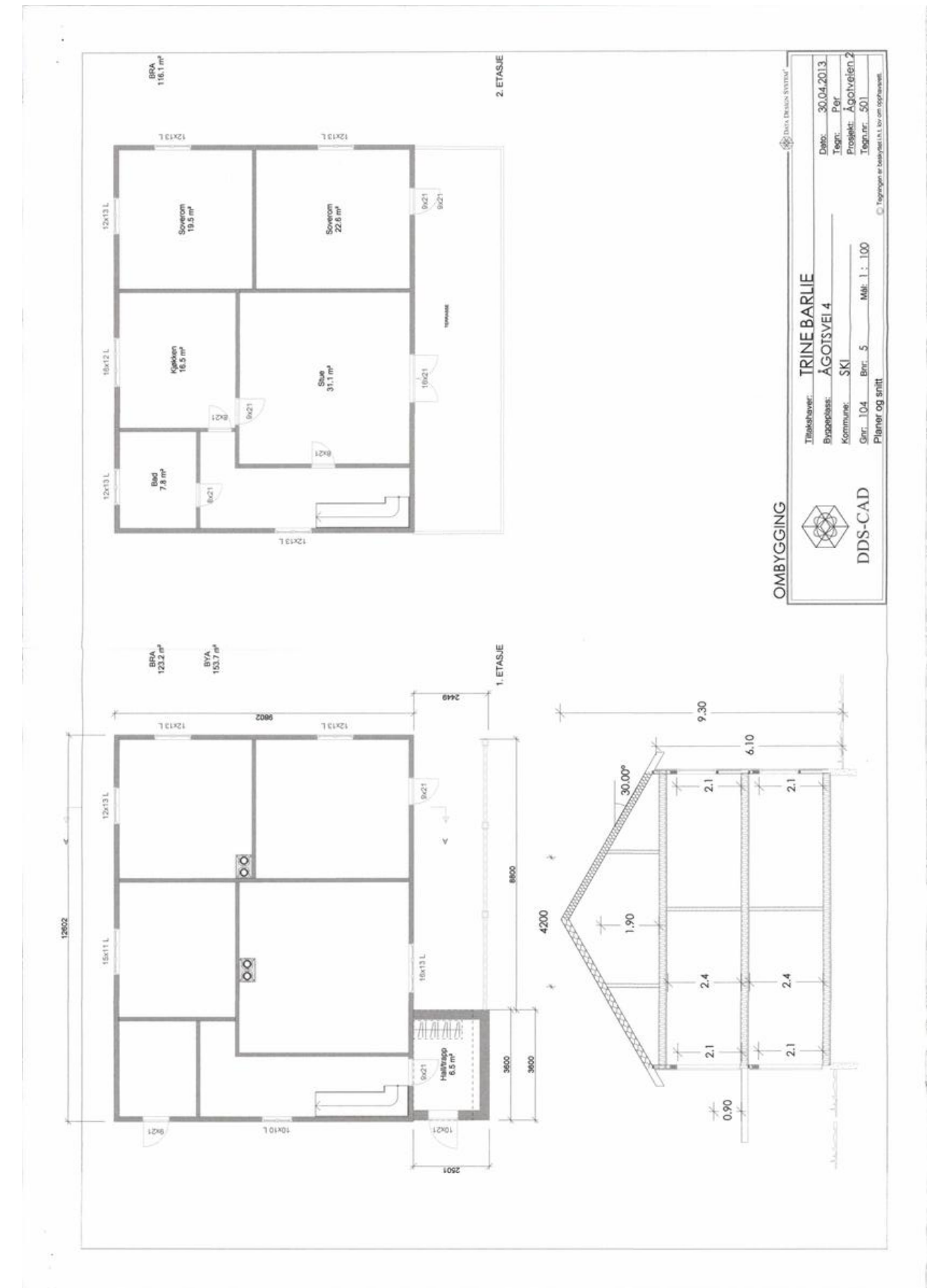
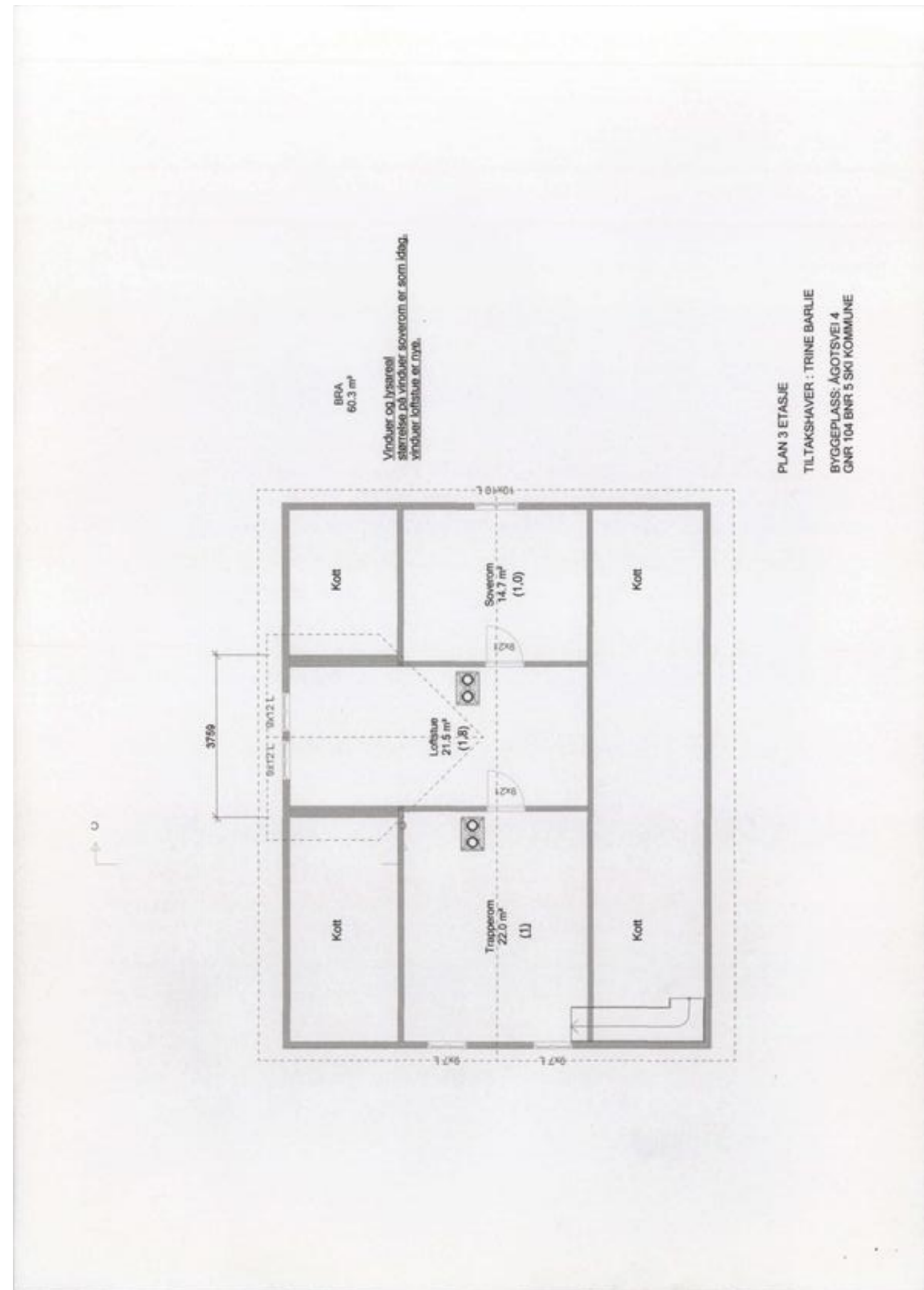
Signed by:		
Barlie, Trine	12/11-2025 15:29:04	BANKID

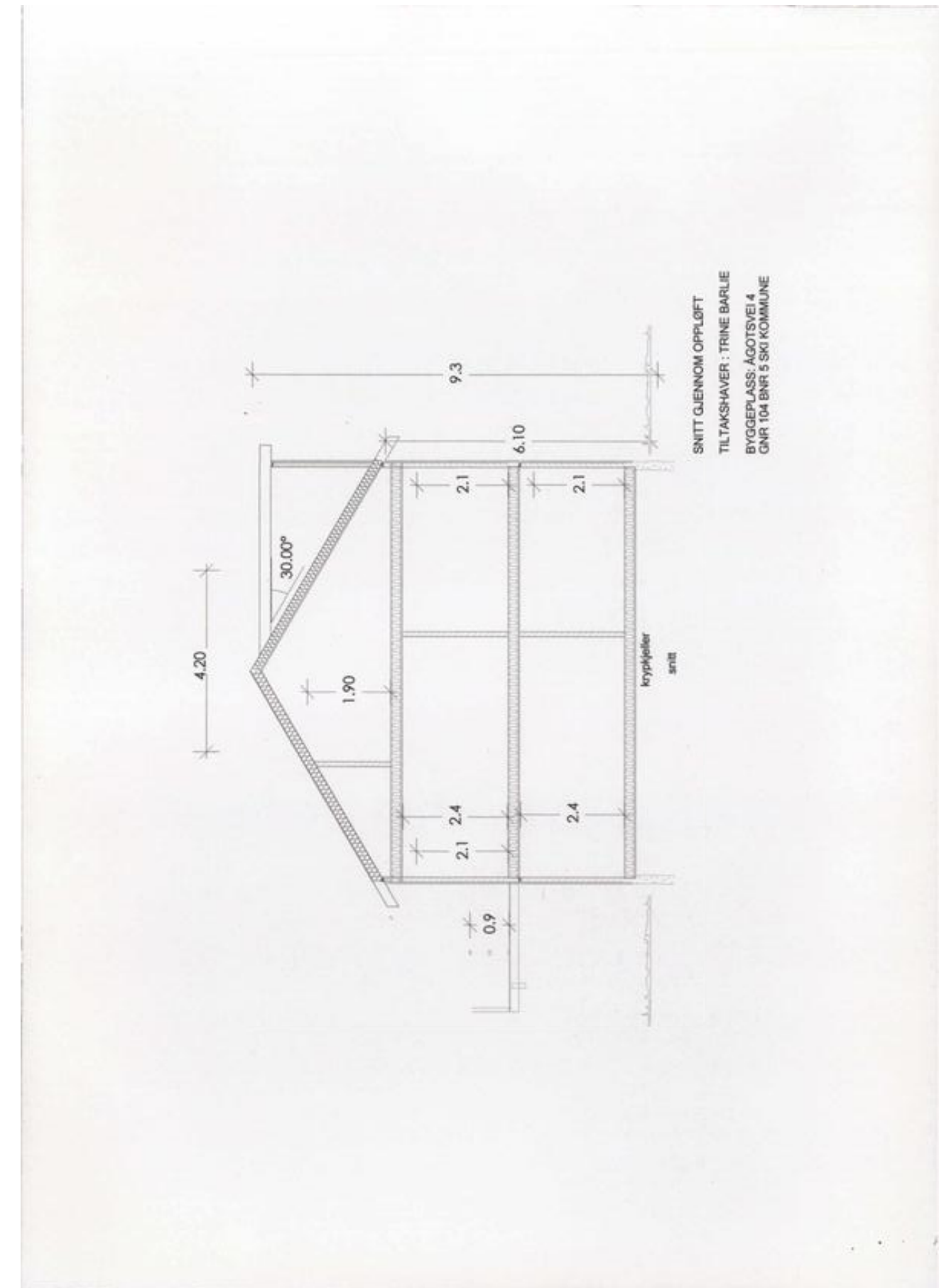
 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

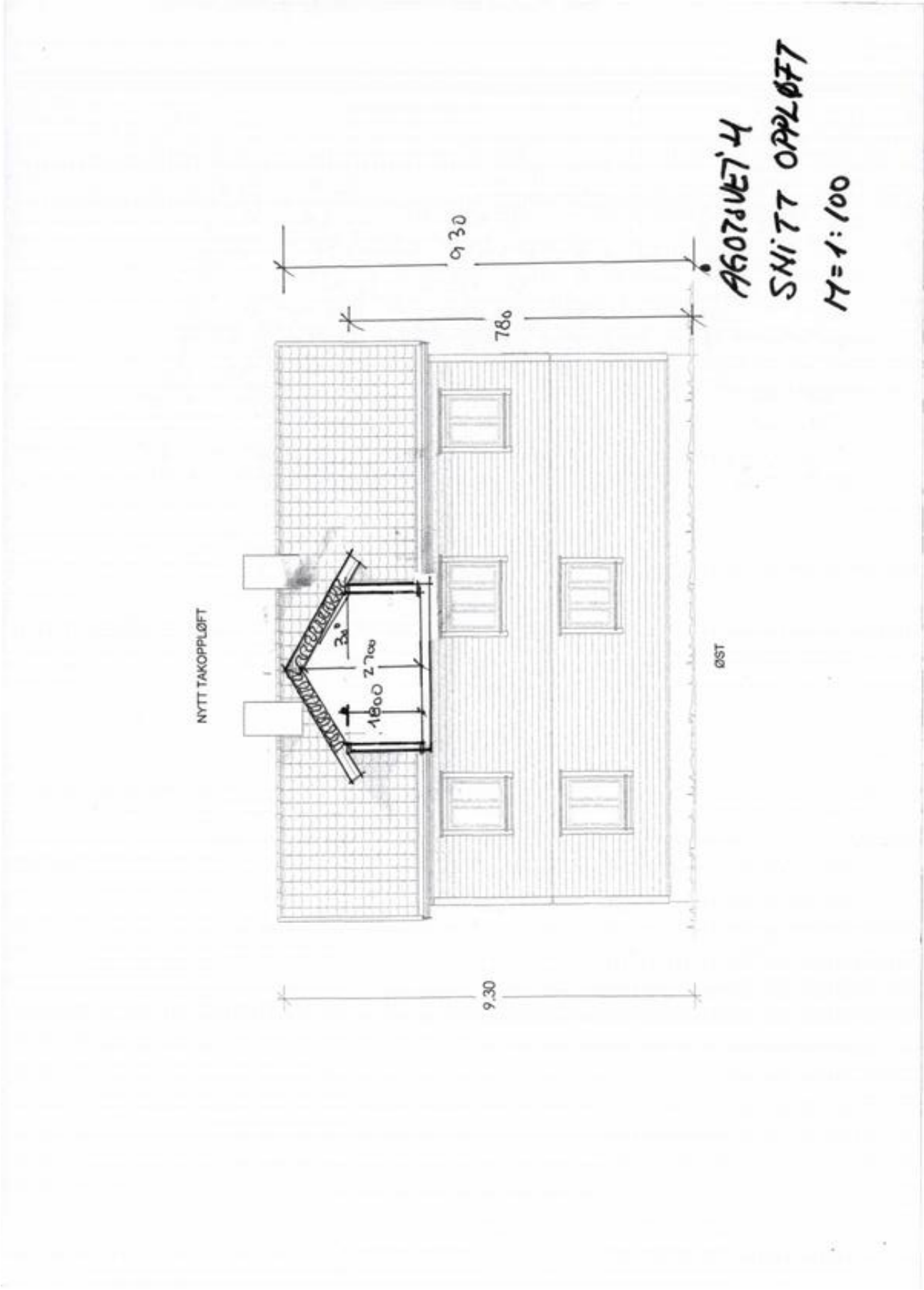






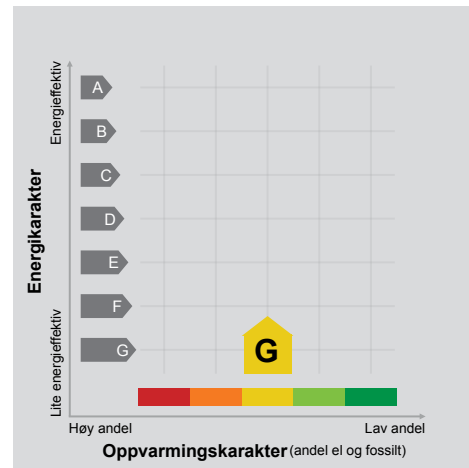








Adresse	Agøts vei 4
Postnummer	1404
Sted	SIGGERUD
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	140072427
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-117622
Dato	09.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

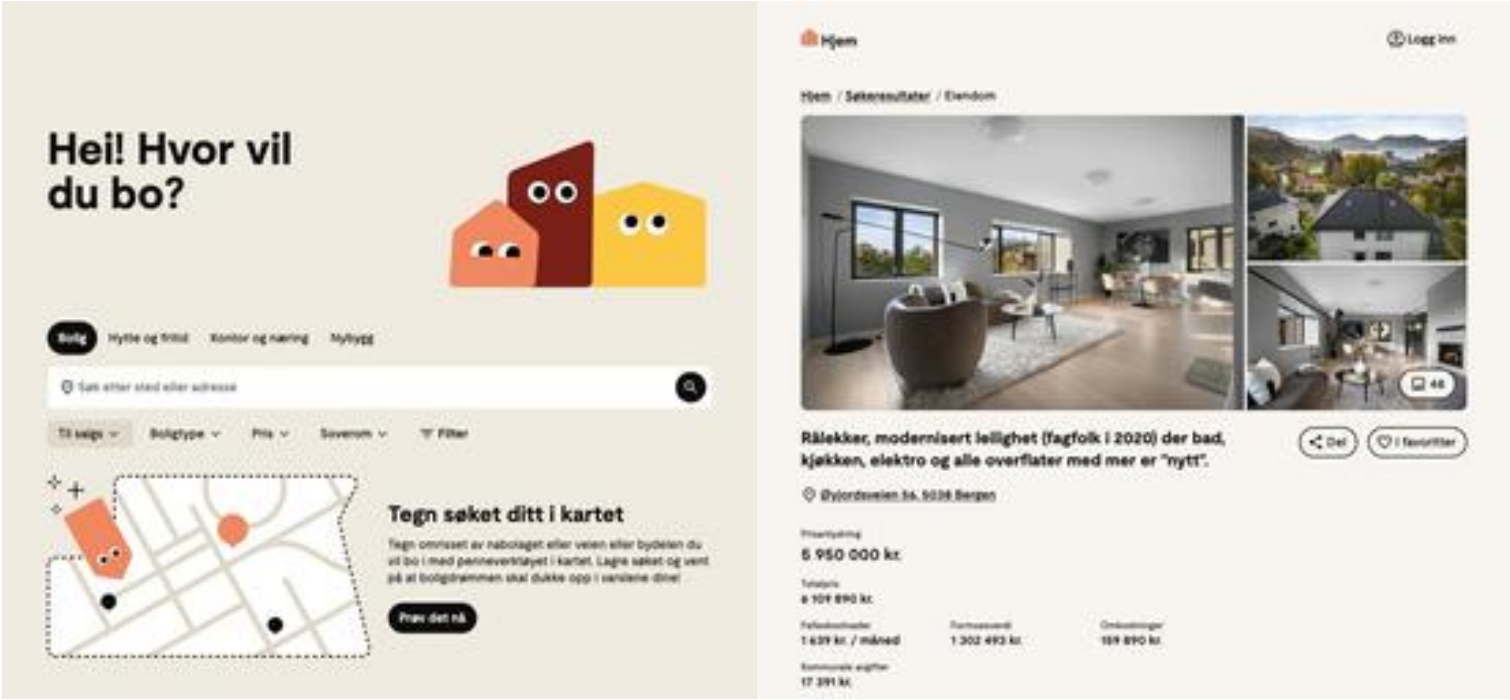
Huspakken	Leilighetspakken	Hyttepakken
Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring. 18 900,-	For eiendommer med felles bygningsforsikring Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring. 9 900,- <i>Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.</i>	Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring. 18 900,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med  Söderberg & Partners



Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom. Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonsen er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Ågots vei 4, 1404 Siggerud. Gnr. 104, bnr. 5, i Nordre Follo kommune, oppdragsnr.: 57240216
Megler: Rune Emilsen, mobil: 91 66 33 83, e-post: re@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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 budforhøyerelser 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, overtagelsesdato 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.

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



proaktiv.no



Rune Emilsen

Partner/Eiendomsmegler
MNEF
91 66 33 83
re@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

Postboks 208, 2001 Lillestrøm, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no