



aktiv.

Bogstadsvingen 11, 1930 AURSKOG

Trivelig, innholdsrik enebolig med solrik tomt på 1111 kvm, stor terrasse med vinterhage og dobbelgarasje. Barnevennlig.



Eiendomsmegler MNEF

Gisle Spidsberg

Mobil 902 95 555

E-post gisle.spidsberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 96 100,-
Total ink omk.: Kr 3 886 100,-
Selger: Dag Monrad Eriksen
Linda Ormstad Eriksen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 180/241 kvm
Tomtstr.: 1111 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 188, bnr. 77
Oppdragsnr.: 1105250038

Din nye bolig?

Velkommen til Bogstadsvingen 11, en innholdsrik enebolig med flott beliggenhet og en solrik tomt på over ett mål, ideell for barnefamilien. Uteområdet er pent opparbeidet og byr på stor terrasse med vinterhage, balkong utenfor hovedsoverommet, samt lettstelt hage med god plass til lek og sosiale sammenkomster. Parkering er i frittstående dobbelgarasje og på romslig, singlet gårdsplass.

Boligen går over ett plan med innredet kjeller og flere oppgraderinger fra de senere år. Begge etasjer har kjøkken og hyggelige stuer med peisovn. I hovedetasjen finner du et pent bad fra 2023, separat toalettrom og vaskerom. I kjelleren er det i tillegg bad med dusjkabinett. Boligen har tre soverom, samt et innredet rom i kjelleren. Det er innvendig trapp mellom etasjene, og kjelleren har også egen inngang.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	77
Nabolagsprofil	87
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 180 m²

BRA - e: 61 m²

BRA totalt: 241 m²

TBA: 45 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 91 m² Trapperom, gang, bad, trapperom 2, kjellerstue, kjøkken, soverom og bod.

1. etasje

BRA-i: 89 m² Vindfang, gang, vaskerom, toalettrom, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken og soverom 3.

BRA-e: 15 m² Hagestue og trapperom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasse og balkong på ca. 40 og 5 m² er definert som Åpent areal (TBA). Tilliggende hagestue og utvendig trapperom er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet. Utvendig trapperom er areal inkludert i begge etasjer.

Målt takhøyder 1. etasje ca. 2,38 m. Målt takhøyder i kjelleretasje: Varierende fra ca. 2,15 m til ca. 2,27 m.

Arealmåling av underetasje/kjeller kan ha avvik, da yttervegger har varierende påføring. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig, datert 27.4.1976. Det foreligger tegninger fra byggeår, udaterte. Det er flere endringer i forhold til tegninger, som bl.a.: Hagestue og terrasse er ikke inntegnet, disponibelt rom i kjeller er endret til kjellerstue, kjøkken og soverom, mat, frys, klær og hobbyrom er endret til gang og bad. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rom i kjeller er endret til "Rom for varig opphold", som stue og soverom. Flere endringer som er registrert i forhold til fremviste tegninger er i utgangspunktet søknadspliktige og det bør undersøkes kommunen om de er godkjent eller om det må omsøkes.

Garasje

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger tegninger, datert 2001. Det er ikke fremvist midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1111 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger barnevennlig til og har en stor solrik tomt på 1111 kvm. Tomten er lett skrånet og pent opparbeidet med plen, hekk og beplantning. I tillegg er det en stor singlet gårds plass. Boligen har tretrapp ved inngangspartiet, balkong utenfor hovedsoverommet og en stor terrasse med vinterhage utenfor stuen.

Balkongen er oppført i trekonstruksjoner med spaltegulv, samt et hvitmalt rekkverk som er skiftet ut i nyere tid. Terrassen har adkomst fra både stue og hage, er oppført i samme materialer som balkongen og er på romslige 40 kvm. Vinterhagen har store

vindusflater og gir et koselig inntrykk med laminatgulv og MDF panel på vegger.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et landlig og barnevennlig boligområde på Aurskog i Aurskog-Høland kommune. Nærområdet har vakker natur og en rekke merkede turstier og skiløyper. Legg gjerne turen til Speiderhytta, Mangenskogen, Tævsjøen eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburskafé.

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

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

Aurskog har også et flott golfanlegg med 18-hullsbane, driving range og treningsområder. Det er skytterbaner i nærheten, samt jakt- og fiskeforeninger. På Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum, er det et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi, Rema 1000 og Coop XL, hvor førstnevnte ligger på Aurskog Senter. Senteret har et fint utvalg med blant annet café, bank, apotek og frisør. Det er eget helsesenter i andre etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde via buss eller bil og byr på shoppingsenter og bymessige fasiliteter.

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Toverudovergangen, som ligger ca. 10 min unna. Med bil tar det ca. 14 min til Bjørkelangen, 22 min til Fetsund, 29 min til Lillestrøm, 32 min til Strømmen og 48 min til Oslo Lufthavn.

Fra eneboligen er det kort vei til Aursmoen barne- og ungdomsskole. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Nærområdet består hovedsaklig av småhus-/eneboligbebyggelse og et industrifelt.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iflg. tilstandsrapport foretatt 07.04.25 av Henning Fagersand: Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger i trekonstruksjon med stående og liggende trekledning. Saltak med W-takstoler og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang. Pulttak konstruksjon over trappenedgang, vinterhage og terrasse. Taktekking av betongtakstein med undertak av eldre tak-shingel og rupanel på hovedtak, tak-shingel og rupanel på tilbygg over kjellernedgang og hagestue/terrasse. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn. Det er i hovedsak flatt terreng mot bygning. Se forøvrig tilstandsrapport for mer informasjon. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i denne samt selgers egenerklæring før visning og gjør oppmerksom på anmerkninger fra takstmann med tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og TG3).

I tilstandsrapporten er følgende bemerket med tilstandsgrad 2 og 3:

Følgende punkter har tilstandsgrad 2 iht. tilstandsrapporten: (Avvik som kan kreve tiltak)

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Saltak med W-takstoler og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang. Noe begrenset innsisert da det ikke er gulv over hele loftet. Pulttak konstruksjon over trappenedgang. Vurdering av avvik: Det er svertemerker på undertak ved takfot, der isolasjon ligger inntil undertaket. Enkelte fuktskjolder på isolasjon. Det er ikke montert vindtetting på gavler.

- Utvendig > Takkonstruksjon - vinterhage og terrasse - Pulttak konstruksjon over vinterhage og terrasse. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er råte i deler av bærende drager over terrasse. Det er svai i takkonstruksjon.

- Utvendig > Vinduer - eldre - Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på glass er datert: 1975 og udaterte. Norskproduserte vinduer i perioden 1964-1975 inneholder PCB, som er definert som miljøfarlig stoffer og må behandles som spesialavfall. Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Soveromsvindu ved balkong og kjøkkenvinduer har punktert glass og slitasje. Det kan ikke utelukkes flere vinduer med punktert glass, grunnet alder på vinduer. Det er slitasje på flere vinduer.

- Utvendig > Dører - Ytterdør med 3-lags isolerglass til vindfang. Eldre terrassedører av tre med 2-lags isolerglass fra soverom til balkong og fra stue til terrasse. Trefyllingsdør til vinterhage. Vurdering av avvik: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Eldre terrassedører har stor slitasje og et har punktert glass. Dør til vinterhage har skader.

- Utvendig > Utvendige trapper - Trapp og rekkverk i trekonstruksjoner til inngangsparti. Fundamentert med tresøyler ned på betongheller. Vurdering av avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er påvist andre avvik: Rekkverk er 85 cm. Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde og sikres med rekkverk/håndløper på begge sider, iht. dagens krav. Tresøyler bør ikke plasseres direkte ned på betongheller uten avstand, da det kan forårsake fuktskader.

- Innvendig > Overflater - Gulvene er i hovedsak av laminat, belegg og vegg-til-vegg teppe. Vegger er i hovedsak av tapet/strie, MDF plater og trepanel. Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater og trepanel. Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng". Vurdering av avvik: Det er avvik: Vegg-til-vegg teppe på soverom er slitt og har ujevnheter. Det er observert støvkondens (skjolder) himling i soverom ved balkong, som kan komme av høy luftfuktighet kombinert med lite isolerte flater. Himlingsplater på soverom ved balkong henger noe og har delvis løsnet.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i trappebod kjeller. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist andre avvik: Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav. Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W). Avrenning er ikke synlig foruten plastslange fra overløpsventil, ukjent løsning.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett. El-skap med automatsikringer og hoved-skrusikringer er plassert i vindfang, samt sikringsskap med automatsikringer i kjeller. Det foreligger el- dokumentasjon fra renovering bad, datert 31.3.2023. Det foreligger el-dokumentasjon og samsvars-erklæring for diverse installasjon etter vannskade i kjeller, datert 17.4.2013.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Plastsluk med klemt belegg. Belegg på gulv og vegg er vurdert til å være fra byggeår. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år. Vinylbelegg på vegg har normal brukstid på ca. 20 år.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon - Det er åpne døråpninger og naturlig avtrekk via disse. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon - Toalettrom i 1.etasje med belegg på gulv, strie på vegger og tak-ess plater i himling. Utstyr består av frittstående toalett og servant. Naturlig avtrekk og tilluft under dør. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Overflater Gulv - Fliser på gulv med gulvvarme. Gulvet er flatt uten fall mot synlig sluk. Det er flislagt oppkant mot dørterskel på ca. 20 mm, det er forutsatt at membran er trukket opp på terskel. Fall mot eventuelt sluk under kabinett er ikke målt da kabinett ikke kunne flyttes eller frontdeksel kunne demonteres. Det anbefales at det blir kontrollert når det er tilgang. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Flere fliser har bom og delvis løse med riss. Gulvet er flatt uten fall mot sluk.

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

- Utvendig > Takteking - Takteking av betongtakstein med undertak av eldre tak-shingel og rupanel på hovedtak, tak-shingel og rupanel på tilbygg over kjellernedgang og hagestue/terrasse. Nyere tak-shingel på tak over hagestue og eldre tak-shingel på tak over kjellernedgang. Det er vurdert at eldre tak-shingel er fra byggeår. Eier opplyser at det foreligger planer om å legge ny tak-shingel på tak over kjellernedgang før salg. Besiktiget fra tak og møneloft. Ved skifte fra lett takteking, som takshingel til tung takteking, som takstein, bør det undersøkes om takkonstruksjon er konstruert til tung tekking. Det er ingen tegn til svekkelse av konstruksjon. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Normal forventet brukstid på asfalt tak-shingel er ca. 25 år.

- Utvendig > Nedløp og beslag - Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige til pipe med helbeslag. Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages. Besiktiget fra tak, stige og bakkenivå. Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er vurdert byggemeldingspunkt fra byggeår og ikke ved omteking av tak, da dette normalt ikke er søknadspliktig. Gjeldene byggeforskrift ved byggemeldingspunktet er forskrift av 1969, som sier "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfangere e.l." Det er vurdert at snøras ikke kan medføre skade.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt

plate på grunn. Ved målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv. 1.etasje stue og soverom er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell på gulv, over en lengde på ca. 2 m og ca. 20 mm over hele rom. Kjelleretasje er det målt kun mindre forskjeller. Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig > Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig > Innvendige trapper - Innvendig tretrapper fra kjelleretasje til stue og i trapperom til uteområde. Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) er vurdert etter dagens krav. Vurdering av avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trapp til uteområde er ikke iht. dagens krav.

- Innvendig > Innvendige dører - Innvendig har boligen eldre malte glatte dører og trefyllingsdører i kjeller. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm eller terskel.

- Innvendig > Andre innvendige forhold - Eier opplyser at det er funnet skjeggkre og at PELIAS Norsk Skadedyrkontroll har gjennomført behandling. Eier kan opplyse nærmere om dette forholdet.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger - Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system. Stoppekran i kjeller bak luke, sammen med fordeling av vann for rør-i-rør system. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke i kjeller. Vakumventil for lufting av avløpsrør er observert på møneloft. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist andre avvik: Avløpslufting med vakumventil er en sekundær løsning der ingen andre løsninger er mulig.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - Det er synlig grunnmursplast på enkelte vegger. Eier opplyser at en feil på drenering ble utbedret av Aurskog Bygdeservice. Fuktinnsig til kjeller i forbindelse med kraftig nedbør over lengre tid. Grus i dreneringsrør er også utbedret. Ukjent årstall. Hva utbedringen gikk ut på er ikke kjent, kontakt eier for ytterligere opplysninger. Øvrige opplysninger om drenering foreligger ikke. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Vurdering basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det mangler toppliste på deler av grunnmursplast.

- Tomteforhold > Terrengforhold - Det er i hovedsak flatt terreng mot bygning.

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Overflater vegger og himling - Fliser på vegger og MDF plater i himling. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Plastsluk ved toalett uten synlig membranmansjett, eventuelt sluk eller avløp kan ikke kontrolleres, da kabinett ikke kan flyttes på befaringsdagen. Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon. Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Kjøkken > Kjelleretasje > Kjøkken > Avtrekk - Det er kjøkkenventilator som ikke er tilkoblet. Vurdering av avvik: Det er avvik: Avtrekk ikke tilkoblet.

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

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - Luft-til-luft varmepumpe er plassert på kjøkken. Vurdering av avvik: Varmepumpe luft til luft er defekt/ fungerer ikke. Iht. eier er varmepumpe defekt, det er ikke opplyst om det er utedel eller innerdel som er defekt.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv - Belegg på gulv. Gulvet er forholdsvis flatt. Fra døråpning vindfang til sluk er det ikke målt høydeforskjell. Fra døråpning kjøkken til sluk er det målt motfall på ca. 8 mm. Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig toppmembran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er et motfall på deler av gulv, som kan forårsake fuktskader ved lekkasjer.

Verditakst

Kr 3 800 000

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Oppussing av bad i 1 etg. Nytt badekar, vask og nytt gulv med varmekabler. Taket er

ikke malt. Vinduet er ikke skiftet. Arbeid utført av: Oles Snekkertjenester Karlsen.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja. Beskrivelse: Støping av gulv med membranlist og sluk 1 etg.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Ja. Beskrivelse: 2024: Tilbakeslag fra sluk på bad (kjeller). I forbindelse med forsikringssak: Kraftig nedbør over lengre tid på avløpsnett. Tilbakeslaget var minimalt. Vannet rant ikke ut fra baderom. Eneste hendelse på de 4 årene vi har vært boende i Bogstadsvingen. Opplever ikke dette som noe problem.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: En feil på drenering er utbedret av Aurskog Bygde-service. Fuktinnsig til kjeller i forbindelse med kraftig nedbør over lengre tid. Grus i dreneringsrør er også utbedret.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Noen små skader på grunnmur enkelte steder. Ved grunnmur på garasje trengs noe ekstra fylling med grus (bak garasje).

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse Funn av minimale råteskader (på gulv konstruksjon) i forbindelse med nytt gulv i kjeller: råteskadene som vi vet om, er utbedret av godkjente håndverkere. (Dranges Takst og Bygg AS).

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Ja. Beskrivelse: Skjeggkre kan sporadisk observeres, men oppleves ikke som et problem. PELIAS Norsk Skadedyrkontroll har gjennomført en behandling mot skjeggkre. Åten er gjemt bak lister og i sprekker så det ikke er tilgjengelig for andre dyr og mennesker.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Oppussing av bad i 1 etasje. Arbeid utført av Aurskog elektriske.

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

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Snekker har montert den tekniske strukturen. Eier har lagt gulv og panel selv. Arbeid utført av: Oles Snekkertjenester Karlsen.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: Kjeller er innredet av tidligere eier. Nylig lagt nytt gulv i deler av kjelleren.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Ja. Beskrivelse: Det planlegges for konsentrert småhusbebyggelse ved innkjøringen til Bogstadsvingen. Bogstadsvingen 11 ligger flere hus unna byggeområdet, så det vil ikke bli direkte berørt.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Beskrivelse: Vannskade-rapport fra Belfor og Pelias skjeggkre behandling.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Vindfang, gang, vaskerom, toalettrom, 3 soverom, bad, stue, kjøkken og hagestue.

Kjelleretasje: Gang, 2 trapperom, bad, kjellerstue, kjøkken og soverom.

Standard

Vindfang

Eneboligen har et trivelig inngangsparti med trapp, liten adkomstterrasse, utebelysning og hvit inngangsdør med glassfelt. Vindfanget har direkte adkomst til vaskerom og ligger tilknyttet en gang med åpen garderobeløsning. Både vindfanget og gangen er holdt i samme fine stil med belegg i steinimitasjon på gulvet og veggepanel malt i en pen, mørk fargetone. Boligen har trapp mellom etasjene, men det er også egen inngang til kjeller.

Kjøkken

Boligen har kjøkken i begge etasjer. Kjøkkenet i første etasje er fra 2013 og ligger åpent mot spisestuen. Her er det rikelig med skap- og benkeplass. Innredningen har mørke, glatte fronter, vitrineskap, åpne hyller, benkeplate i laminat og nedfelt skylle- og oppvaskkum. Fliser over benken gjør det lett å holde rent. Integrert i innredningen er det platetopp og stekeovn, samt opplegg for oppvaskmaskin, nisje for kjøleskap, og ventilator med luftutkast over kokesonen.

Kjøkken 2

Kjøkkenet i kjelleretasjen er under arbeid, men gir et pent inntrykk med tidløs innredning langs den ene siden av rommet. Innredningen har hvite, glatte fronter, laminatbenkeplate, belysning og nedfelt skylle- og oppvaskkum. Det er egen nisje for komfyr med ventilator i overkant, men ventilator er ikke tilkoblet enda. Innredningen er heller ikke tilkoblet vann og avløp.

Stue

Stuen oppleves som et meget tiltalende rom med store vindusflater fra 2023, laminatgulv fra 2018, harmoniske fargevalg og utgang til den store terrassen. Fra sofakroken har du utsikt til flammene i peisovnen, som både varmer og gir rommet et hjemmekoselig preg. Stuen har en åpen planløsning mot kjøkkenet som gir egen del for spiseplass i overgangen mot kjøkkenet.

Kjellerstue

I kjelleretasjen ligger en trivelig kjellerstue med trepanel på vegger, laminatgulv, og flere vinduer på langveggen som sikrer godt med naturlig lys til rommet. Stuen har peisovn og det steinkledde pipeløpet bidrar til rommets koselige atmosfære. Kjellerstuen er også romslig, så her er det plass til møblering i flere soner.

Bad

I første etasje har boligen et bad og et separat toalettrom, begge med adkomst fra samme gang. Badet ble oppgradert i 2023 og gir et delikat inntrykk med fliser på gulv, baderomsplater på vegger, gulvvarme og elektrisk styrt vifte. Innredningen har to gode skuffer, heldekkende servant og speil med belysning. Badet har ellers badekar med dusjgarnityr og glassvegg.

Toalettrom

Toalettrommet og badet ligger tilknyttet samme gang som soverommene, og toalettrommet er utstyrt med et toalett og veggmontert servant. For øvrig har rommet belegg i steinimitasjon på gulvet og blåmalt strietapet på veggene.

Bad/wc 2

Badet i kjelleretasjen er fra 2011 og har flislagte overflater, gulvvarme og elektrisk styrt vifte. Under den heldekkende servanten er det godt med oppbevaringsplass i tre skap. I tillegg er det et speil med sideskap og belysning i overkant. Videre har badet et veggmontert toalett og dusjkabinett med regnfallsdusj.

Vaskerom

Eneboligen har et vaskerom med adkomst direkte fra vindfanget. Det gjør det enkelt når man kommer hjem med skitne barn rett fra barnehagen eller man har vært ute på løpetur i dårlig vær. Rommet har eldre standard, men fremstår som funksjonelt med belegg på gulv, våtromsbelegg på vegger og opplegg for vaskemaskin. Fra vaskerommet er det gjennomgang til kjøkkenet.

Soverom og garderobe

Eneboligen har tre fine soverom i første etasje og i kjelleretasjen er det et innredet rom innenfor kjøkkenet som benyttes som soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse og har også utgang til en egen, overbygd balkong med utsikt over hagen. To av soverommene er utstyrt med garderobeskap og det er ekstra lagringsplass i en bod i kjelleretasjen.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering i frittstående dobbelgarasje og på romslig gårdsplass. Garasjen har grovstøpt plate på dekket, innlagt strøm og aluminium leddport med elektrisk åpner.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring.

Polisenummer

7781681

Diverse

Ventilasjonen er hovedsakelig naturlig, supplert med mekanisk avtrekk. Sikringsskap med automatsikringer og hoved-skrusikringer er plassert i vindfang. Boligen har også et sikringsskap med automatsikringer i kjelleretasjen.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i trappebod kjeller. Boligen har fått flere endringer gjennom årene som ikke fremgår på tegninger og det bør undersøkes med kommunen om disse må omsøkes. Eier opplyser om at det har vært vann i kjeller fra utvendig terreng, men dette er innvendig renover, og utbedret utvendig med drenering og fuktsikring.

Eier opplyser at følgende oppgraderinger er foretatt de siste år. Oppussing av kjeller etter forsikringssak pga. vannskade (kraftig nedbør). Oppussing av bad 1 etasje. Store deler av huset har fått ny panel. Store deler av eiendommen har fått ny beplantning og grus ved innkjørsel. Ny takpapp på overbygget/kjeller-nedgangen. Ny terrasse bak huset. Modernisering av 2 soverom. Satt inn nye stuevinduer. Ny kurs inn til garasje som gir strømuttak og lys i garasjetak. Installert ny inngangs trapp til hus. Oppgradert fiber punkt installasjon til hus/kjeller.

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med luft-til-luft varmepumpe montert på kjøkkenet i første etasje. I tillegg er det vedfyring med vedovn i stue i begge etasjer.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 790 000

Kommunale avgifter

Kr 19 735

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune. Det tas forbehold for endringer av gebyrer i 2025.

Eiendomsskatt

Kr 5 250

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune. Det tas forbehold for endringer av gebyrer i 2025.

Formuesverdi primær

Kr 1 187 212

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 748 849

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Opplysninger iflg. Skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 188, bruksnummer 77 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3226/188/77:

29.10.1974 - Dokumentnr: 6787 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. for
Tele- og elverket

14.10.1974 - Dokumentnr: 6363 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:188 Bnr:66

01.01.2020 - Dokumentnr: 279117 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:188 Bnr:77

01.01.2024 - Dokumentnr: 165504 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:188 Bnr:77

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eneboligen. Det foreligger ingen brukstillatelse på garasjen. Iht. opplysninger mottatt av Aurskog-Høland kommune (matrikkelrapporten), så er det på garasjen registrert igangsettingstillatelse/tatt i bruk 13.06.2001. Kjelleretasjen er ikke godkjent for varig opphold. Kjellerstue, bad og kjøkken i kjeller er ikke søkt om.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.04.1976.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat stikkledning.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Eier opplyser at det planlegges for konsentrert småhusbebyggelse før innkjøringen til bogstadsvingen. Bogstadsvingen 11 ligger flere hus unna byggeområdet, så det vil ikke bli direkte berørt. Dette iht. nabovarsel som er gitt eier.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

96 100 (Omkostninger totalt)
112 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
114 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 886 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 902 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 904 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 96 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag 1,5% inkl.mva. for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings-og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 37 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

02.06.2025







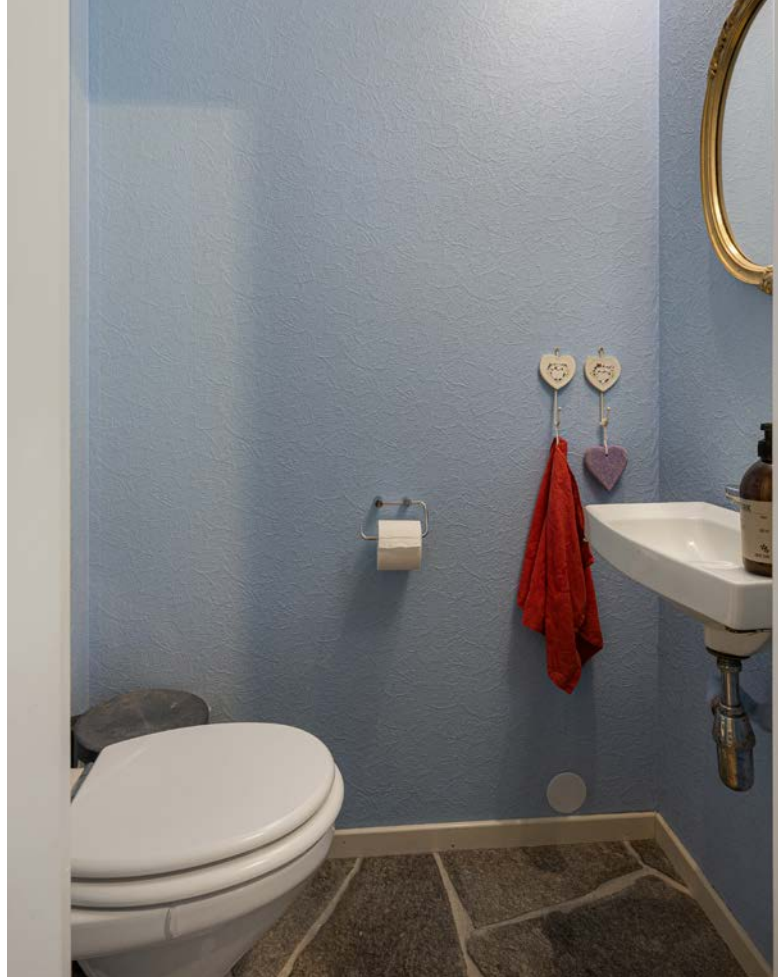




























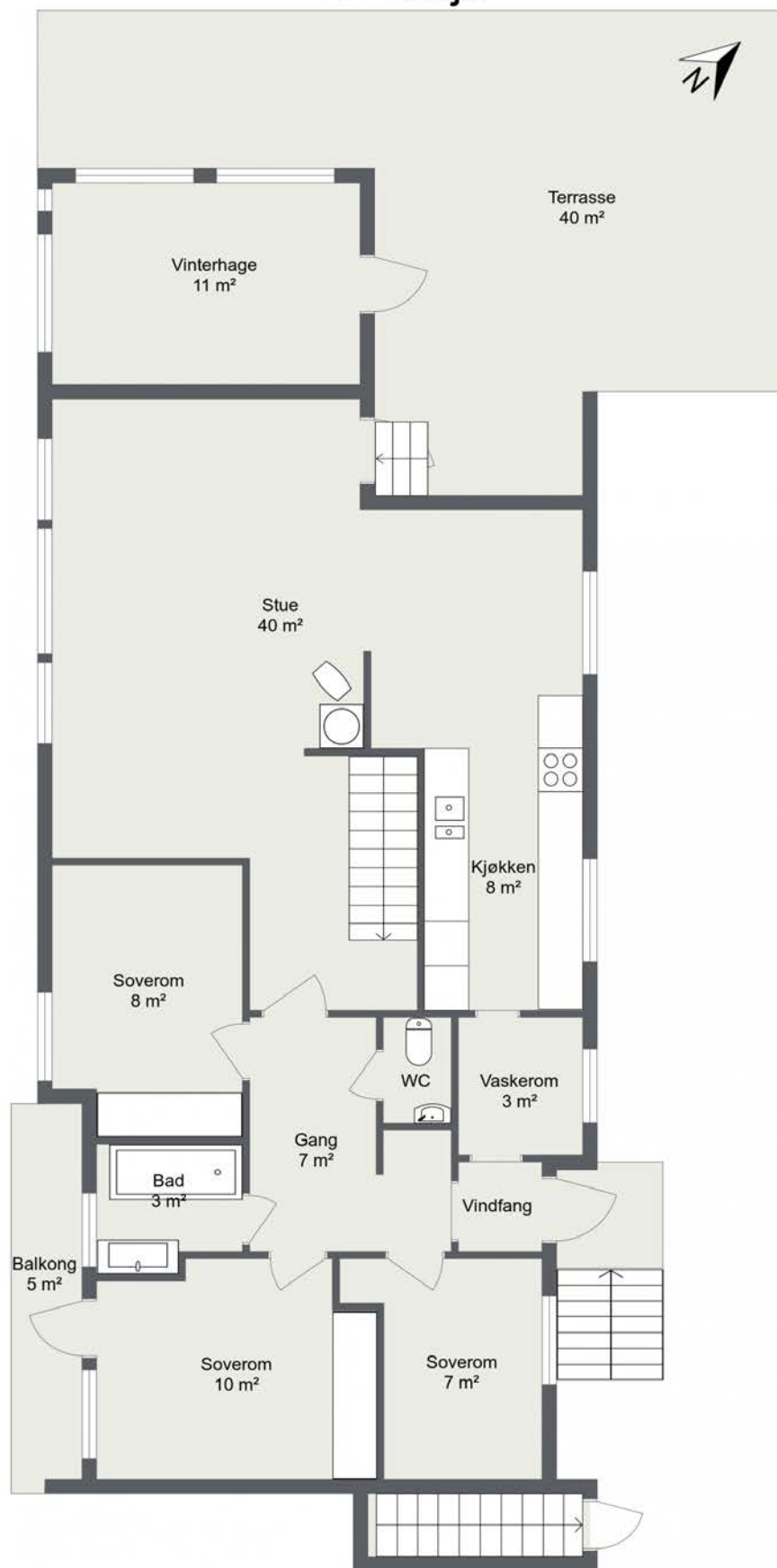














Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Bogstadsvingen 11, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 188, bnr. 77

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 07.04.2025

Rapportdato: 20.05.2025

Oppdragsnr.: 13998-1425

Referansenummer: YC3946

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopppdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Enebolig på et plan med innredet kjeller.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bolig, som mye er utbedret og oppgradert i de senere år.

Eldre bygningsdeler og overflater bør det påregnes utbedringer av.

Våtrom fra varierende alder, der eldre vaskerom bør det påregnes at renoveres innen relativt kort tid, bad i kjelleretasje fra 2011 har enkelte avvik, men fungerer med dagens tilstand, bad i 1.etasje fra 2023 har ingen avvik.

Det er pågående renovering i kjeller etter vannlekkasje og drenering/fuktsikring må undersøkes nærmere så det fungerer som det skal.

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående og liggende trekledning.

Saltak med W-takstoler og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang.

Pulttak konstruksjon over trappenedgang, vinterhage og terrasse. Takteking av betongtakstein med undertak av eldre tak-shingel og rupanel på hovedtak, tak-shingel og rupanel på tilbygg over kjellernedgang og hagestue/terrasse.

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Takstige til pipe med helbeslag.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdør med 3-lags isolerglass til vindfang.

Eldre terrassedører av tre med 2-lags isolerglass fra soverom til balkong og fra stue til terrasse.

Trefyllingsdør til vinterhage.

Balkong i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk, med tilgang fra soverom.

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk.

Fundamentert på blokker.

Trapp og rekkverk i trekonstruksjoner til inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av laminat, belegg og vegg-til-vegg teppe.

Vegger er i hovedsak av tapet/strie, MDF plater og trepanel.

Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater og trepanel.

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Innredet kjelleretasje med innvendig og utvendig tilgang, med

yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger og oppforede gulv.

Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Innvendige overflater er av laminat på gulv, trepanel på vegger og himling.

Elementpipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i gang.

Tilkoblet vedovner i stue 1.etasje og i kjellerstue.

Innvendig tretrapper fra kjelleretasje til stue og i trapperom til uteområde.

Innvendig har boligen eldre malte glatte dører og trefyllingsdører i kjeller.

Eldre garderobeskap på soverom.

Plassbygde skap på soverom.

Tilbygget vinterhage har laminatgulv, MDF plater på vegger og malt trepanel i himling.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom 1.etasje.

Våtroms belegg på vegger og tak-ess plater i himling.

Belegg på gulv.

Plastsluk med klemt belegg.

Sanitærutstyr og innredning består av opplegg for vaskemaskin.

Bad 1.etasje.

Baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.

Fliser på gulv med sluk og sokkel og gulvvarme.

Smøremembran på gulv og baderomsplater på vegger som tettesjikt.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon og badekar med dusjgarnitur og glassvegg.

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad kjelleretasje.

Fliser på vegger og MDF plater i himling.

Fliser på gulv med sluk og gulvvarme.

Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil med sideskap, veggghengt toalett med innebygget sisterner og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte, tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning 1.etasje med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum og platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og fryseskap.

Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning i kjelleretasje med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, komfyr og kjøleskap.

Innredning har ikke tilkoblet vann og avløp, er under arbeid.

Det er kjøkkenventilator som ikke er tilkoblet.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje med belegg på gulv, strie på vegger og tak-ess plater i himling.
Utstyr består av frittstående toalett og servant. Naturlig avtrekk og tiluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system.
Stoppekran i kjeller bak luke, sammen med fordeling av vann for rør-i-rør system.

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Luft-til-luft varmepumpe er plassert på kjøkken.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i trappebod kjeller.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer og hoved-skrusikringer er plassert i vindfang, samt sikringsskap med automatsikringer i kjeller.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er i hovedsak flatt terreng mot bygning.
Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	241 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	195 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig, datert 27.4.1976.
Det foreligger tegninger fra byggeår, udaterte.

Det er flere endringer i forhold til tegninger, som bl.a.:
Hagestue og terrasse er ikke inntegnet, disponibelt rom i kjeller er endret til kjellerstue, kjøkken og soverom, mat, frys, klær og hobbyrom er endret til gang og bad.

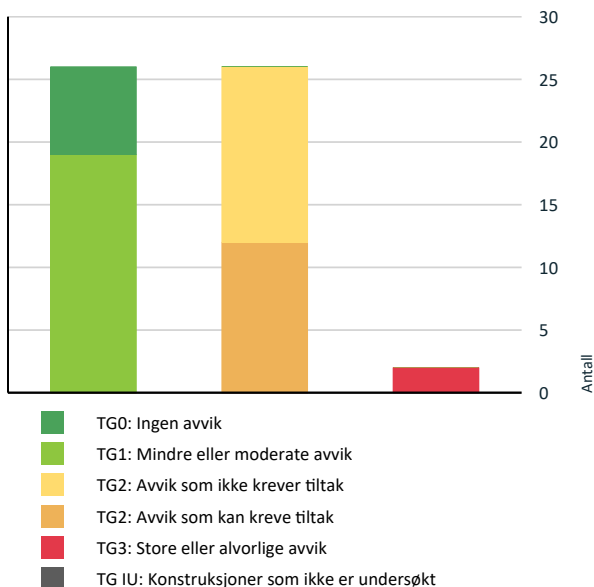
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rom i kjeller er endret til "Rom for varig opphold", som stue og soverom.
Flere endringer som er registrert i forhold til fremviste tegninger er i utgangspunktet søknadspliktige og det bør undersøkes kommunen om de er godkjent eller om det må omsøkes.

Garasje

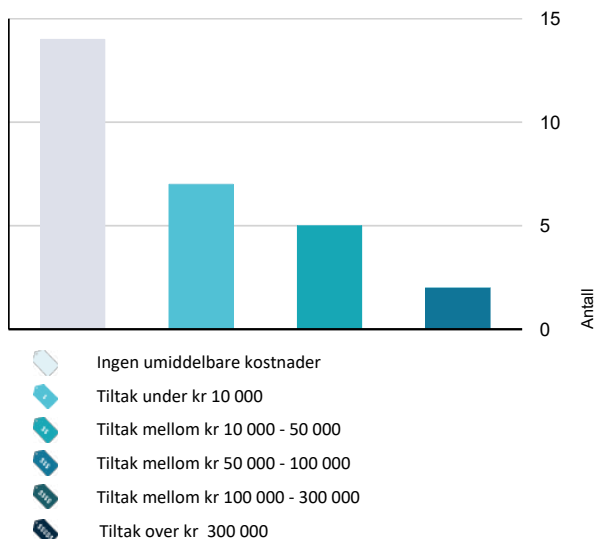
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger tegninger, datert 2001.
Det er ikke fremvist midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

På befaringsdagen var det oppholdsvær. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon - vinterhage og terrasse [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - eldre [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjelleretasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Kilde: Midlertidig brukstillatelse.
Kartutsnitt viser eiendommens tomt med bygninger.

Anvendelse
Bebodd bolig.

Standard
Enebolig på et plan med innredet kjeller.
Hovedplanet består av vindfang, vaskerom, gang, toalettrom, tre soverom der et har tilgang til luftebalkong, bad, kjøkken, trapperom til kjeller og stue med tilgang til terrasse og hagestue med utvendig tilgang, samt tilliggende trapperom til kjeller med utvendig tilgang.
Kjelleretasje består av innvendig trapperom, bod under trapp, gang, kjellerstue, bad, kjøkken og et soverom, samt trapperom med utvendig tilgang.
Oppvarming består av varmepumpe, vedfyring og strøm.
Boligen har en normal standard i hovedsak fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen har et normalt godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2011	Ukjent utførende	Bad kjeller pusset opp, iht. tidligere salgsoppgave.
2013	Ukjent utførende	Ny kjøkkeninnredning og takstein, iht. tidligere salgsoppgave.
2018	Ukjent utførende	Laminatgulv i stue og gulvbelegg på kjøkken, iht. tidligere salgsoppgave.
2022	Utført av firma/egeninnsats	Skiftet utvendig kledning i østvegg.
2023	Utført av firma Oles Snekkertjester Karlsen	Renovert bad 1.etasje.
2025	Utført av firma	Renovert kjeller etter vannskade i 2024/25.
		Opplysninger gitt av eier, der annet ikke er oppgitt. Dagens eiere tok over boligen i 2020.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein med undertak av eldre tak-shingel og rupanel på hovedtak, tak-shingel og rupanel på tilbygg over kjellernedgang og hagestue/terrasse.
Nyere tak-shingel på tak over hagestue og eldre tak-shingel på tak over kjellernedgang.
Det er vurdert at eldre tak-shingel er fra byggeår.
Eier opplyser at det foreligger planer om å legge ny tak-shingel på tak over kjellernedgang før salg.
Besiktiget fra tak og møneloft.
Ved skifte fra lett taktekkning, som takshingel til tung taktekkning, som takstein, bør det undersøkes om takkonstruksjon er konstruert til tung tekking.
Det er ingen tegn til svekkelse av konstruksjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Normal forventet brukstid på asfalt tak-shingel er ca. 25 år.

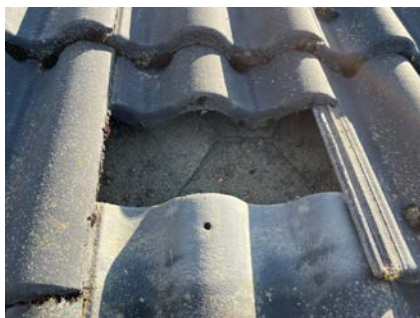
Konsekvens/tiltak

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

Ved eventuelt skifte av takstein, anbefales det at undertak skiftes samtidig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Takstein og undertak av tak-shingel.



Nyere tak-shingel på tak over hagestue.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Takstige til pipe med helbeslag.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.
Besiktiget fra tak, stige og bakkenivå.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er vurdert byggemeldingspunkt fra byggeår og ikke ved omteking av tak, da dette normalt ikke er søknadspliktig.
Gjeldene byggeforskrift ved byggemeldingspunktet er forskrift av 1969, som sier "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfangere e.l."

Det er vurdert at snøras ikke kan medføre skade.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann bør ledes vekk fra bygning, for å unngå fukt mot grunnmur og kjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takvann bør ledes vekk fra bygning.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående og liggende trekledning.
Vindskier av tre.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Kledning på øst-vegg er skiftet i 2022, iht. eier.

Kledningen er nylig behandlet med enkelte unntak, som bl.a. hagestue, sprekt kledningsbord i gavli, skal skiftes før salg iht. eier.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med W-takstoler og ventiltet møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang.

Noe begrenset innsisert da det ikke er gulv over hele loftet.

Pulttak konstruksjon over trappenedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svertemerker på undertak ved takfot, der isolasjon ligger inntil undertaket.

Enkelte fuktskjolder på isolasjon.

Det er ikke montert vindtetting på gavler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres luftespalte mellom isolasjon og undertak for å unngå fare for kondens og fuktskader.

Loftet bør holdes under oppsikt for eventuell utvikling av fuktskjolder.

Det bør etableres vindtetting på gavler for å unngå vind inn på loft og konstruksjon, som kan redusere isolasjonseffekten.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Takkonstruksjon - vinterhage og terrasse

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Pulttak konstruksjon over vinterhage og terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råte i deler av bærende drager over terrasse.

Det er svai i takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Drager må utbedres, selv om det ikke er overhengende fare for direkte svikt.

Svai i tak bør følges med på og eventuelt foreta tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Pulttak konstruksjon over vinterhage og terrasse.



Råte i drager under terrassetak.

! TG 2 Vinduer - eldre

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på glass er datert: 1975 og udaterte.

Norskproduserte vinduer i perioden 1964-1975 inneholder PCB, som er definert som miljøfarlig stoff og må behandles som spesialavfall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Soveromsvindu ved balkong og kjøkkenvinduer har punktert glass.

Det kan ikke utelukkes flere vinduer med punktert glass, grunnet alder på vinduer.

Det er slitasje på flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Grunnet alder bør det påregnes at det nærmer seg skifte av vinduer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vindu med punktert glass.

! TG 1 Vinduer - nyere.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på glass er datert: 2008, 2020, 2023.

! TG 2 Dører

Ytterdør med 3-lags isolerglass til vindfang.

Eldre terrassedører av tre med 2-lags isolerglass fra soverom til balkong og fra stue til terrasse.

Trefyllingsdør til vinterhage.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Eldre terrassedører har stor slitasje og et har punktert glass.

Dør til vinterhage har skader.

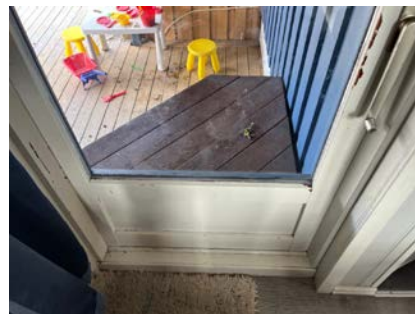
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassedører bør skiftes, selv om de fungerer til sin hensikt fortsatt.

Dør til vinterhage bør utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrassedør med slitasje.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkong i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk, med tilgang fra soverom.
Eier har nylig fått skiftet rekkverk.
Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Fundamentert på blokker.
Tilgang fra stue og hage.



Balkong med nytt rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp og rekkverk i trekonstruksjoner til inngangsparti.
Fundamentert med tresøyler ned på betongheller.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk er 85 cm.

Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde og sikres med rekkverk/håndløper på begge sider, iht. dagens krav.

Tresøyler bør ikke plasseres direkte ned på betongheller uten avstand, da det kan forårsake fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Det bør monteres søylesko under pilarer for å unngå fuktskader på søyler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til inngangsparti.



Tresøyler er plassert på betongheller.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av laminat, belegg og vegg-til-vegg teppe.
Vegger er i hovedsak av tapet/strie, MDF plater og trepanel.
Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater og trepanel.

Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegg-til-vegg teppe på soverom er slitt og har ujevnheter.
Det er observert støvkondens (skjolder) himling i soverom ved balkong, som kan komme av høy luftfuktighet kombinert med lite isolerte flater.
Himlingsplater på soverom ved balkong henger noe og har delvis løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vegg-til-vegg tepper bør skiftes.

Isolering på loft bør sjekkes, selv om dette kan være fra før loftet ble etterisolert.

Himlingsplater må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Himlingsplater har støvkondens (mørke felter) og har delvis løsnet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Ved målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv.
1.etasje stue og soverom er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell på gulv, over en lengde på ca. 2 m og ca. 20 mm over hele rom.
Kjelleretasje er det målt kun mindre forskjeller.
Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

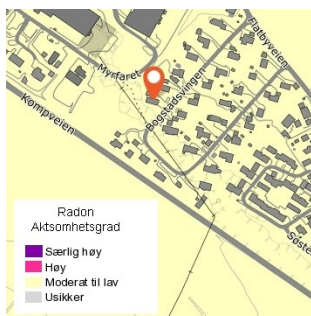
I egen bolig før TEK10 tredje i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i gang.

Tilkoblet vedovner i stue 1.etasje og i kjellerstue.

Iht. NRBR er siste feiing utført 9.9.2024 og siste tilsyn utført 17.1.2018.

Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.

Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innredet kjelleretasje med innvendig og utvendig tilgang, med yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger og oppforede gulv.

Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Innvendige overflater er av laminat på gulv, trepanel på vegger og himling.

De fleste overflater er fra 2011 og nylig renovert med noe gjenstående arbeid, som er under utførelse.

Deler av eldre himling har sprekt panel, vurdert til mindre avvik.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder og foretatt hulltaking i utforet yttervegg i gang mot sør/øst, fuktmåling i trevirke viste 9 %, som er normalt.

Det presiseres at dette ikke betyr fravær av fuktskade i andre rom og at rom under terreng betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og bør holdes under oppsikt.

Eier opplyser om kjelleren at det har vært vann i kjeller fra utvendig terreng, dette er utbedret utvendig med drenering og fuktsikring.

Innvendig er det lagt nye gulv, det er åpnet vegger for uttørring og kontroll av fukt, delvis i regi av forsikringselskap og av eier, som har leid inn håndverkere samt utført egeninnsats.

Funn av minimale råteskader (på gulv konstruksjon) i forbindelse med nytt gulv i kjeller: råteskadene som vi vet om, er utbedret av godkjente håndverkere. (Dranges Takst og Bygg AS).



Fuktmåling viste normale verdier.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Innvendig tretrapper fra kjelleretasje til stue og i trapperom til uteområde.

Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) er vurdert etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp til uteområde er ikke iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Innvendig har boligen eldre malte glatte dører og trefyllingsdører i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører tar i karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Eier opplyser at det er funnet skjeeggkre og at PELIAS Norsk Skadedyrkontroll har gjennomført behandling. Eier kan opplyse nærmere om dette forholdet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier har sporadisk observert skjeeggkre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er utført tiltak av PELIAS.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold - vinterhage

Tilbygget vinterhage har laminatgulv, MDF plater på vegger og malt trepanel i himling. Bygget er ikke inspisert innvendig grunnet inventar, det anbefales inspeksjon når det er ryddet ut.

Andre innvendige forhold - skap

Eldre garderobeskap på soverom, har slitasje men fungerer til sin hensikt.

Plassbygde skap på soverom.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom 1.etasje.

Det er vurdert at våtrommet er fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet og også opp mot dagens krav.

Det presiseres at alle overflater ikke kunne inspiseres grunnet utstyr og inventar.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

1.ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Våtroms belegg på vegger og tak-ess plater i himling.

1.ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Gulvet er forholdsvis flatt.

Fra døråpning vindfang til sluk er det ikke målt høydeforskjell.

Fra døråpning kjøkken til sluk er det målt motfall på ca. 8 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det et motfall på deler av gulv, som kan forårsake fuktskader ved lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det må lages fall til sluk, til dette blir gjort bør det etableres lekkasjestopper.

Sluk må rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det ble målt motfall på gulv.

1.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemt belegg.

Belegg på gulv og vegg er vurdert til å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år.

Vinylbelegg på vegg har normal brukstid på ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnet avvik med fallforhold og alder bør belegg skiftes på gulv, selv om det ikke er observert skader.

Vegger har ikke våtsoner, men bør likevel vurderes å skifte.

Det er gitt TG2 og ikke TG3, da det ikke er påvist skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk på vaskerom.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Det er åpne døråpninger og naturlig avtrekk via disse.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

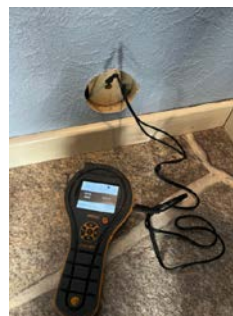
Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i toalettrom mot vaskerom.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad 1.etasje.

Helrenover bad fra 2023, med unntak av tak og vindu, iht. eier.

Det foreligger dokumentasjon av utførende og kontroll.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l



Bad 1.etasje.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.

Himlingsplater er eldre.

1.ETASJE > BAD

1 TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Det er fall mot sluk

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det flislagt oppkant mot terskel på ca. 30 mm, det er forutsatt at membran er trukket opp på terskel.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett, er plassert under badekar med avtagbar front.
Smøremembran på gulv og baderomsplater på vegger som tettesjikt, iht. fremvist dokumentasjon.



Sluk under badekar.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon og badekar med dusjgarnityr og glassvegg.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft kan tilføres fra ventil i himling, best effekt oppnås ved spalte i underkant av dør.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot våtsone til servant.
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.
Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJELLERETASJE > BAD

Generell

Bad kjelleretasje.
Badet ble renoverert inkludert tettesjikt i 2011, iht. tidligere salgsoppgave.
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.
Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Bad i kjelleretasje.

KJELLERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og MDF plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktskyttes/utskiftes.

Dører eller vinduer som er plassert i våtsoner, må være beskyttet mot fukt for at de ikke skal ta skade.

Så lenge det opprettholdes dusjing i kabinett og dør blir godt vedlikeholdt er det ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dør i våtsone til dusj.

KJELLERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Fliser på gulv med gulvvarme.

Gulvet er flatt uten fall mot synlig sluk.

Det er flislagt oppkant mot dørterskel på ca. 20 mm, det er forutsatt at membran er trukket opp på terskel.

Fall mot eventuelt sluk under kabinett er ikke målt da kabinett ikke kunne flyttes eller frontdeksel kunne demonteres.

Det anbefales at det blir kontrollert når det er tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Flere fliser har bom og delvis løse med riss.

Gulvet er flatt uten fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Fliser må holder under oppsikt og hvis disse løsner må de skiftes.

Det anbefales etablering av lekkasjestopper for å hindre skade etter eventuell lekkasje til badet blir renoveret.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Målinger viste flatt gulv.

KJELLERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk ved toalett uten synlig membranmansjett, eventuelt sluk eller avløp kan ikke kontrolleres, da kabinett ikke kan flyttes på befaringsdagen.

Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk på bad.

KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil med sideskap, vegghengt toalett med innebygget sisterne og dusjkabinett.

KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, tilluft under dør.

KJELLERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gang mot dusjsone.

Fuktmåling i trevirke viste ca. 9 % fukt som er normalt.



Fuktmåling viste normale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum og platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og fryseskap.
Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i kjeller med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, komfyr og kjøleskap.
Vann og avløp er tilkoblet etter befaring, iht. eier.

KJELLERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator som ikke er tilkoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk ikke tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekk må tilkobles.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje med belegg på gulv, strie på vegger og tak-ess plater i himling.
Utstyr består av frittstående toalett og servant. Naturlig avtrekk og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom 1. etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system.
Stoppekran i kjeller bak luke, sammen med fordeling av vann for rør-i-rør system.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke i kjeller.
Vakumventil for lufting av avløpsrør er observert på mønelloft.

Vurdering av avvik:

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

Avløpslufting med vakumventil er en sekundær løsning der ingen andre løsninger er mulig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vakumventiler slipper luft inn i avløpssystemet slik at det ikke blir vakuum, men slipper ikke luft ut, må plasseres over høyeste vannlås for å gi forventet effekt.

Innvendig vakumventil er en sekundær løsning, lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Tilstandsrapport

TO 3 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe er plassert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Varmepumpe luft til luft er defekt/fungerer ikke.

Iht. eier er varmepumpe defekt, det er ikke opplyst om det er utedel eller innerdel som er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Varmepumpe.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i trappebod kjeller.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist andre avvik:

Varmtvannsbereider er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereider større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W). Avrenning er ikke synlig foruten plastslange fra overløpsventil, ukjent løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Årsaken til direkte el-tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

Det bør undersøkes nærmere løsning for avrenning, eventuelt etablere lekkasesikring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereider.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer og hoved-skrusikringer er plassert i vindfang, samt sikringsskap med automatsikringer i kjeller.

Det foreligger el- dokumentasjon fra renovering bad, datert 31.3.2023.

Det foreligger el-dokumentasjon og samsvarserklæring for diverse installasjon etter vannskade i kjeller, datert 17.4.2013.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1974
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så langt dagens eier kjenner til.
Kan ikke svare for forrige eier og det kan være ufagmessig utført arbeide ved hus.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Sikring kan gå hvis mye står på kjøkkenet og mye strøm på det ene soverommet samtidig.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På grunnlag av opplysninger av kunde vedrørende usikkerhet på el-arbeid av forrige eier og at sikringer kan gå, anbefales en utvidet el-kontroll.

Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.

Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap i 1. etasje.



Sikringsskap i kjelleretasje.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Det er synlig grunnmursplast på enkelte vegger.

Eier opplyser at en feil på drenering ble utbedret av Aurskog Bygdeservice.
Fuktinnslag til kjeller i forbindelse med kraftig nedbør over lengre tid.
Grus i dreneringsrør er også utbedret.
Ukjent årstall.
Hva utbedringen gikk ut på er ikke kjent, kontakt eier for ytterligere opplysninger.

Øvrige opplysninger om drenering foreligger ikke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det mangler topplatt på deler av grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det må etableres tetningslist på grunnmursplast over terreng, for å hindre unødige fukt i kjellere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker, ut fra det som er synlig.

! TG 2 Terrengforhold

Det er i hovedsak flatt terreng mot bygning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved eventuell re-drenering av bygning bør det gjennomføres justering av terrengforhold.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. (dvs. jevnt fall på 6 cm, 3 m fra vegglivet.) Iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.

Eier opplyser at det har vært tilbakeslag av avløpsvann i 2024, med denne beskrivelsen i egenerklæringen.
Tilbakeslag fra sluk på bad (kjeller). I forbindelse med forsikringssak: kraftig nedbør over lengre tid på avløpsnett. Tilbakeslaget var minimalt. Vannet rant ikke ut fra baderom. Eneste hendelse på de 4 årene vi har vært boende i Bogstadsvingen. Opplever ikke dette som noe problem.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje.

Byggeår

2001

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Standard

Frittstående uisolert dobbelgarasje med grovstøpt plate og ringmur, yttervegger i trekonstruksjoner med stående og liggende utvendig kledning, saltak konstruksjon teknet med betong takstein, takrenner, nedløp og beslag i metall.

Aluminium leddport med elektrisk åpner. Dør og vinduer. Innlagt strøm. På befaringstidspunktet var garasjen delvis malt og elektrisk åpner frakoblet.

Normal standard.

Eier opplyser at porten er frakoblet styringsmekanismen og at den sannsynlig trenger service.

Vedlikehold

Garasjen har et normalt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

195 m²/180 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Gang, Vaskerom, Toalettrom, 4 Soverom, 2 Bad, 3 Stuer, 2 Kjøkken, 3 Trapperom, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 4 700 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi Konklusjon markedsverdi 3 800 000
--	---

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Myrfalet 9B ,1930 AURSKOG 159 m² 1977 2 sov	23-01-2024	4 150 000	3 950 000		3 950 000	24 843
2 Vepsefalet 4A ,1930 AURSKOG 159 m² 1981 3 sov	11-01-2024	3 950 000	3 900 000		3 900 000	24 528
3 Myrfalet 5 ,1930 AURSKOG 160 m² 1950 3 sov	11-03-2025	3 790 000	3 850 000		3 850 000	24 062
4 Bogstadsvingen 15 ,1930 AURSKOG 181 m² 1952 4 sov	29-06-2023	4 550 000	4 325 000		4 325 000	23 895
5 Myrstubben 3 ,1930 AURSKOG 111 m² 1968 3 sov	10-11-2024	2 990 000	2 600 000		2 600 000	23 423
6 Bogstadsvingen 26 ,1930 AURSKOG 143 m² 1968 3 sov	27-01-2025	3 450 000	3 300 000		3 300 000	23 077
7 Sommerfuglstien 3 ,1930 AURSKOG 186 m² 1981 3 sov	05-03-2024	3 800 000	3 800 000		3 800 000	20 430

Om sammenlignbare salg

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

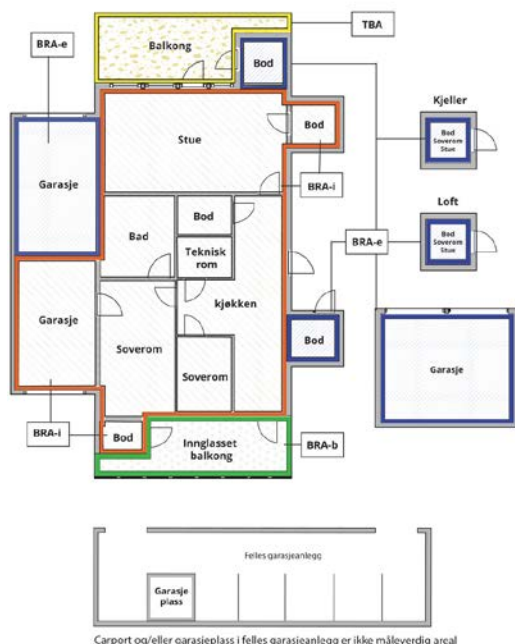
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	89	15		104	45
Kjelleretasje	91			91	
SUM	180	15			45
SUM BRA	195				

Romfordeling

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

Kommentar

Terrasse og balkong på ca. 40 og 5 m² er definert som Åpent areal (TBA).
Tilliggende hagestue og utvendig trapperom er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.
Utvendig trapperom er areal inkludert i begge etasjer.

Målt takhøyder 1. etasje ca. 2,38 m.

Målt takhøyder i kjelleretasje: Varierende fra ca. 2,15 m til ca. 2,27 m.

Arealmåling av underetasje/kjeller kan ha avvik, da yttervegger har varierende påføring.
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig, datert 27.4.1976.
Det foreligger tegninger fra byggeår, udaterte.

Det er flere endringer i forhold til tegninger, som bl.a.:
Hagestue og terrasse er ikke inntegnet, disponibelt rom i kjeller er endret til kjellerstue, kjøkken og soverom, mat, frys, klær og hobbyrom er endret til gang og bad.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rom i kjeller er endret til "Rom for varig opphold", som stue og soverom.
Flere endringer som er registrert i forhold til fremviste tegninger er i utgangspunktet søknadspliktige og det bør undersøkes kommunen om de er godkjent eller om det må omsøkes.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført flere arbeider, bl.a. arbeid i kjeller, bad 1. etasje, skiftet vinduer.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom og kjellerstue i kjelleretasje tilfredsstiller ikke NS3600 sitt krav om 10 % dagslysflate av bruksarealet for



rommet.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger, datert 2001.
Det er ikke fremvist midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	195	0
Garasje	0	46

Kommentar

Enebolig

Garasje

Garasje er definert som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Dag Monrad Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	188	77		0	1111 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Bogstadsvingen 11, 1930 Aurskog

Hjemmelshaver

Eriksen, Dag Monrad 1/2
Ormstad Eriksen, Linda 1/2

Kommentar

Eiendomsgrenser er fiktive og ikke oppmålt, iht. Matrikkerapport.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på et etablert boligfelt med boliger og næringsvirksomhet, øst for Aursmoen sentrum i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.
Iht. Aurskog-Høland kommune.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Iht. Aurskog-Høland kommune.

Regulering

Eiendommen er uregulert.
Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.
Iht. Aurskog-Høland kommune.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 1.111 m², som i hovedsak er lett skrånet og opparbeidet med plen, hekk og beplantning. Singlet gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er aktivt næringsvirksomhet i nærhet til eiendommen.
Eiendommen ligger i nærhet til Kompveien og det må påregnes noe trafikkstøy, selv om eiendommen ligger utenfor "Gul sone for trafikkstøy".

Eier opplyser at det planlegges for konsentrert småhusbebyggelse før innkjøringen til bogstadsvingen. Bogstadsvingen 11 ligger flere hus unna byggeområdet, så det vil ikke bli direkte berørt.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 187 212	2023	Kilde: Skatteetaten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 900 000	2020	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	21.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	06.04.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	11.04.2025	Sit.kart, planopplysninger, komm.gebyrer, NRBR, matrikkel.	Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	27.04.1976	Midlertidig brukstillatelse bolig.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	11.04.2025	Tegninger av bolig fra byggeår, udatert. Tegning av garasje, datert 2001.	Gjennomgått	4	Nei
Tidligere salgsdokumenter	21.03.2025	Salgsprospekt fra forrige salg i 2020.	Gjennomgått	27	Nei
Eier	07.04.2025	Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon, bl.a. fra bad.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	
2	02.06.2025	Revisjon gjelder nye opplysninger og tilbakemelding fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YC3946>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105250038	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Linda Ormstad Eriksen	Dag Monrad Eriksen
Gateadresse	
Bogstadsvingen 11	
Poststed	Postnr
AURSKOG	1930
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Dag Eriksen
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	7781681

Document reference: 1105250038

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppussing på bad 1 et. Nytt badekar, vask og nytt gulv med varmekabler. Taket er ikke malt. Vinduet er ikke skiftet.

Arbeid utført av

Oles Snekkertjenester Karlsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Støping av gulv med membranlist og sluk 1 et.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2024: Tilbakeslag fra sluk på bad (kjeller). I forbindelse med forsikringssak: kraftig nedbør over lengre tid på avløpsnett. Tilbakeslaget var minimalt. Vannet rant ikke ut fra baderom. Eneste hendelse på de 4 årene vi har vært boende i bogstadsvingen. Opplever ikke dette som noe problem.

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En feil på drenering er utbedret av Aurskog Bygde-service. Fuktinnsig til kjeller i forbindelse med kraftig nedbør over lengre tid. Grus i dreneringsrør er også utbedret.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen små skader på grunnmur enkelte steder. Ved grunnmur på garasje trengs noe ekstra fylling med grus (bak garasje)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Funn av minimale råteskader (på gulv konstruksjon) i forbindelse med nytt gulv i kjeller: råteskadene som vi vet om, er utbedret av godkjente håndverkere. (Dranges Takst og Bygg AS)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjeggkre kan sporadisk observeres, men oppleves ikke som et problem. PELIAS Norsk Skadedyrkontroll har gjennomført en behandling mot skjeggkre. Åten er gjemt bak lister og i sprekker så det ikke er tilgjengelig for andre dyr og mennesker.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppussing av bad i 1 etasje.

Arbeid utført av

Aurskog elektriske

Filer

[Samsvarerklæring_bad.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Snekker har montert den tekniske strukturen. Eier har lagt gulv og panel selv

Arbeid utført av

Oles Snekkertjenester Karlsen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller er innredet med nytt gulv.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det planlegges for konsentrert småhusbebyggelse før innkjøringen til bogstadsvingen. Bogstadsvingen 11 ligger flere hus unna byggeområdet, så det vil ikke bli direkte berørt.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannskade-rapport fra Belfor og Pelias skjeggkre behandling.

Filer

[Vannskadebesiktigelsesrapport_ ^Mv8_Water^Minspection_N0731018-Copy.pdf](#)

[Pelias_Servicerapport.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Drenering_ikke koblet.pdf](#)

[Drenering.pdf](#)

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1105250038

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Ormstad Eriksen	0d20521236de341c7200c f5344095ec42335e7be	16.05.2025 12:35:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Eriksen	23f29026d8364d98b3e3 6ccb599ac4945aa56397	16.05.2025 10:26:54 UTC	Signer authenticated by One time code

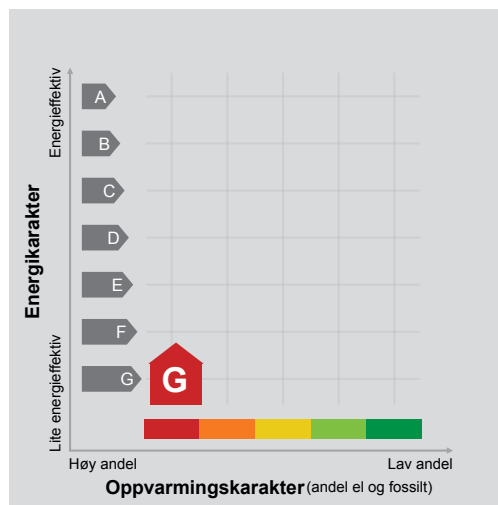
Document reference: 1105250038

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

ENERGIATTEST



Adresse	Bogstadsvingen 11
Postnummer	1930
Sted	AURSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	188
Bruksnummer	77
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150070368
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-125755
Dato	25.05.2025



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

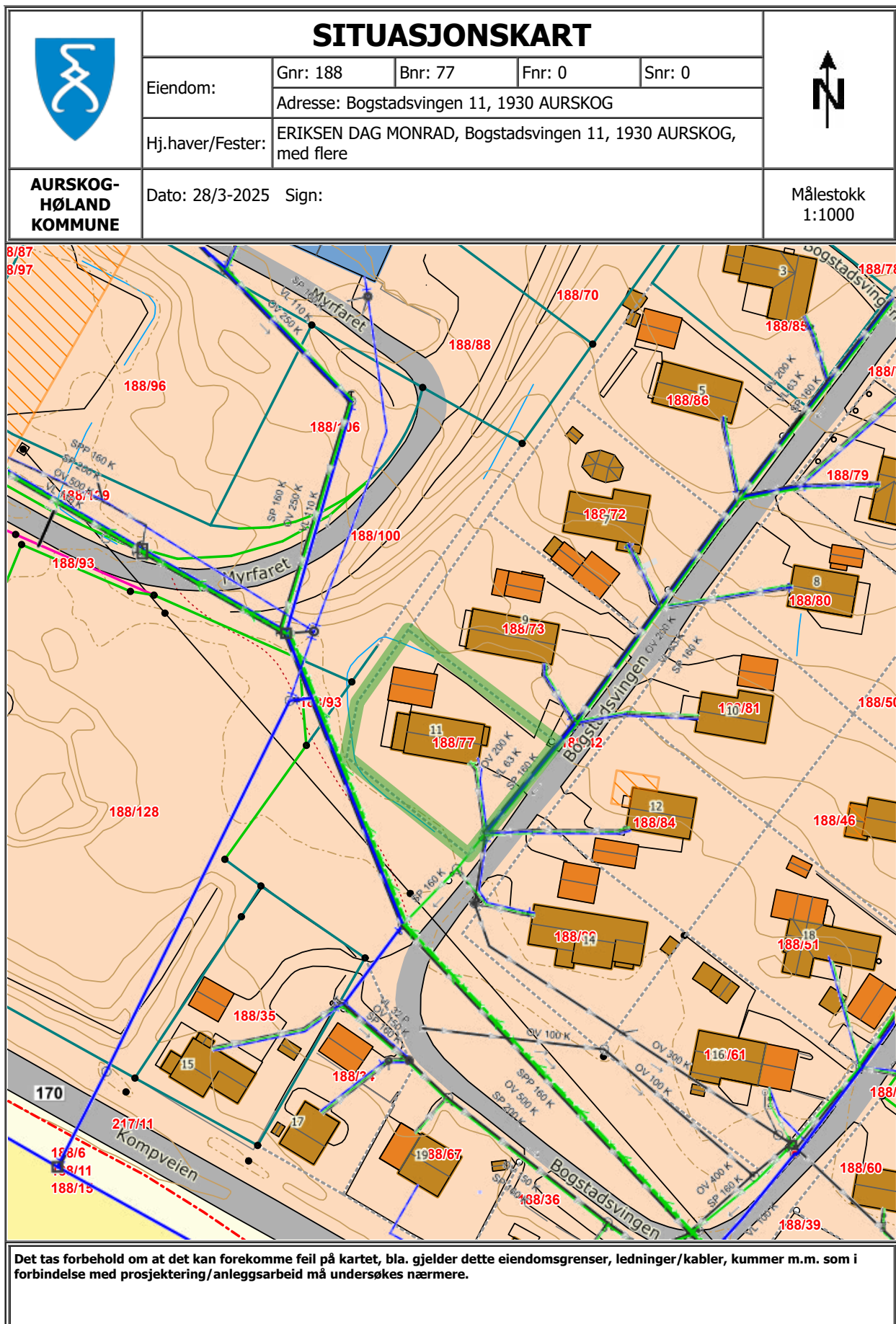
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

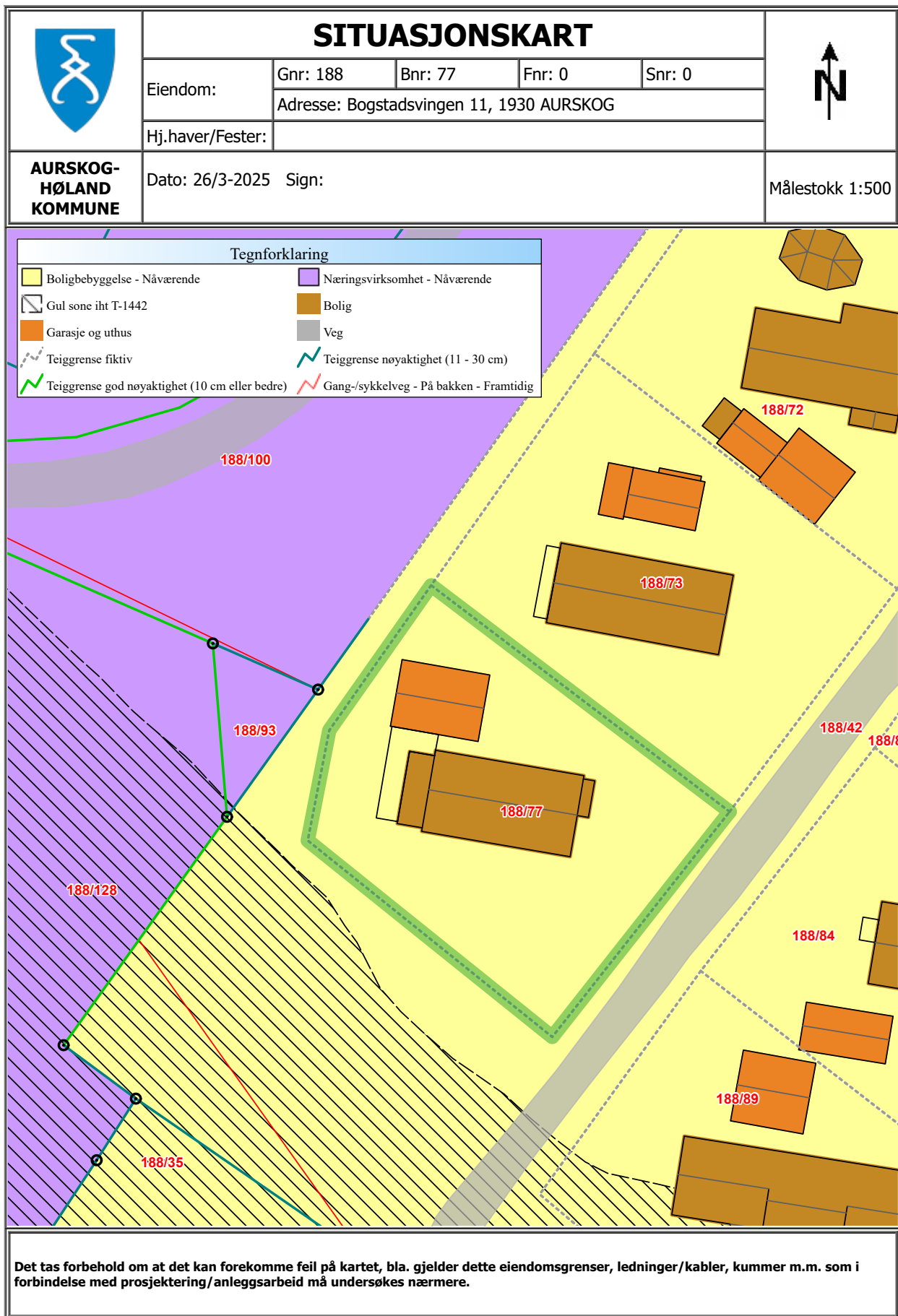
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.







Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

Nabolagsprofil

Bogstadsvingen 11 - Nabolaget Bokstad - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Toverudovergangen Linje 470, 470E	10 min 0.8 km
Blaker stasjon Linje R14	16 min 15.3 km
Oslo Gardermoen	50 min

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	4 min 3.2 km
Haneborg skole (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	5 min 3.9 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	9 min 8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	11 min 9.1 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

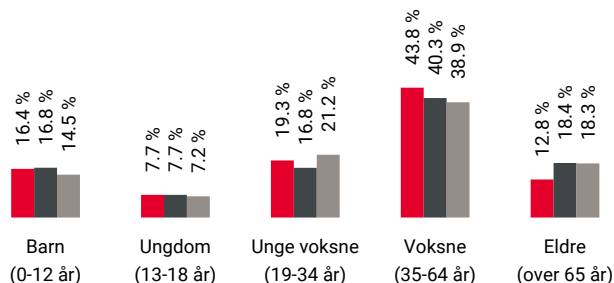
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Flatebyjordet barnehage (1-5 år) 69 barn	7 min 0.5 km
Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år) 57 barn	13 min 1 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	21 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Aurskog	5 min
Kiwi Aurskog	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

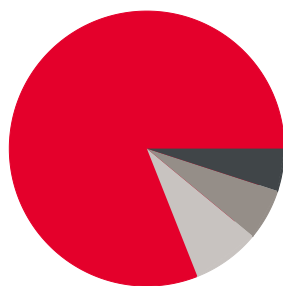
Sport

⚽ Haugerudfeltet - ballflate (MKN) 5 min 🚗
Ballspill 2.4 km

⚽ Aursmoen idrettsanlegg 5 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 3.5 km

🚴 Aura Trening og Helse 5 min 🚶

Boligmasse



81% enebolig
5% rekkehus
6% blokk
8% annet

Varer/Tjenester



Aurskog Senter

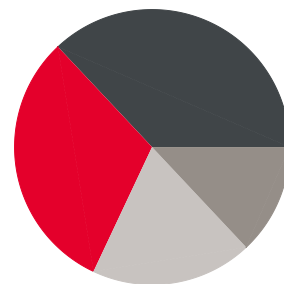
5 min 🚗



Aurskog apotek

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
37% 6-12 år
13% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



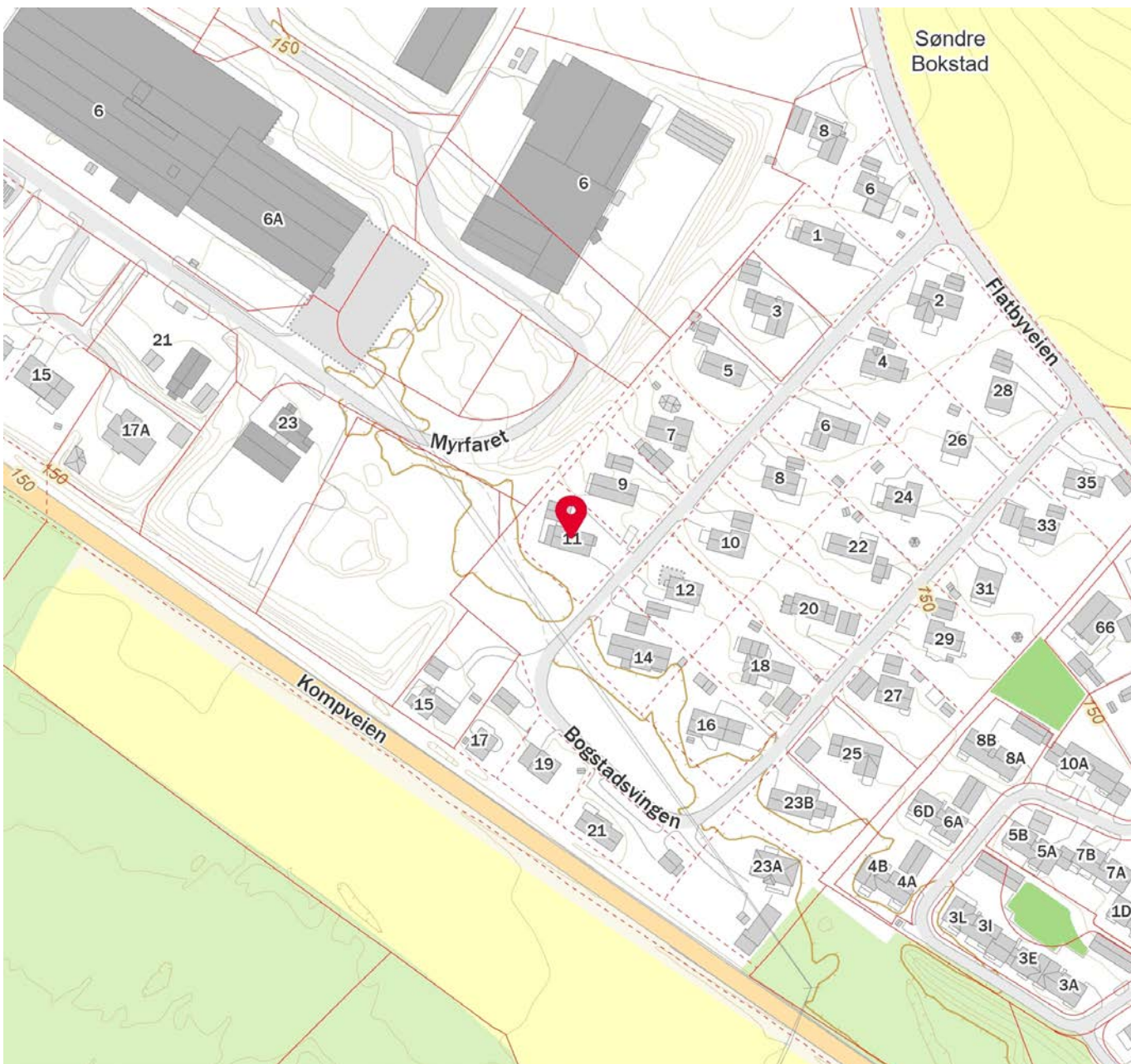
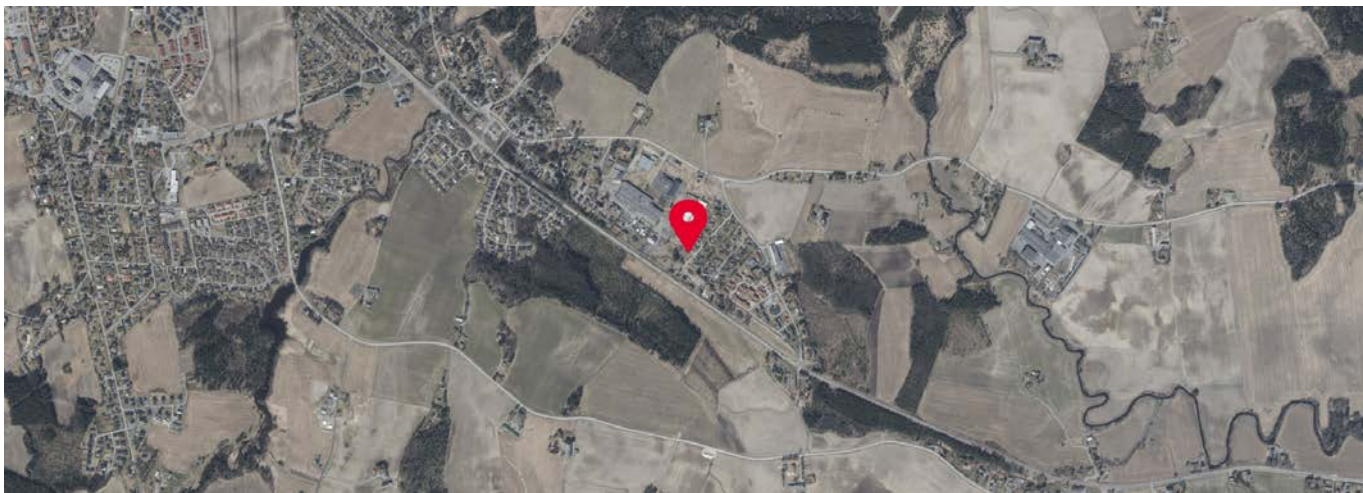
0%

43%

■ Bokstad
■ Aursmoen
■ Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Bogstadsvingen 11
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gisle Spidsberg

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre