

aktiv.



Bogstadsvingen 27, 1930 AURSKOG

**Innholdsrik, velholdt og pen
enebolig - solrik hage - usjenerte
uteplasser - 2 garasjer -
barnevennlig og attraktivt!**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

Mobil 922 61 669

E-post elene.moseby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1930 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Thorvald Dahl Floden
Øydis Floden

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 182/270 kvm
Tomtstr.: 1235.4 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 188, bnr. 56
Oppdragsnr.: 1105250062

Din nye bolig!

Velkommen til Bogstadsvingen 27 – en velholdt, pen og familievennlig enebolig i landlige omgivelser. Beliggenheten er barnevennlig og attraktiv, med nærhet til barnehage, treningssenter og busstopp, samt kort vei til skoler, idrettsanlegg, butikker og turområder. Videre kan eiendommen skilte med en usjenert, pent opparbeidet og solrik hage, en sydvendt terrasse på 10 kvm, en skiferlagt markterasse og to store garasjer.

Boligen fremstår med stilrene farge- og materialvalg og innholdsrik planløsning. Her er det en fin stue med peis og varmepumpe, et velutstyrt kjøkken med spiseplass og en lun kjellerstue med klebersteinsovn. Videre er det et helfliset bad/wc, et wc-rom, vaskerom, to innredede kjellerrom og to gode soverom. Flere rom har garderobe, og boligen har god lagringsplass.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	77
Situasjonskart	83
Nabolagsprofil	84
Megler	87
Våre samarbeidspartnere	88
Budskjema	96

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 182 m²

BRA - e: 88 m²

BRA totalt: 270 m²

TBA: 10 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 98 m² Entré, gang, trapperom, kjøkken, stue, bad/wc, 2 soverom .

BRA-i: 84 m² Trapperom, gang, kjellerstue, toalettrom, vaskerom, 2 soverom, 2 boder.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² Terrasse/balkongareal.

Garasje 1

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m² Garasje

Garasje 2

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m² Garasje

Lekestue/hagebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Lekestue/hagebod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1235.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig og barnevennlig til, med nærhet til barnehage, treningssenter og busstopp, samt kort vei til skoler, idrettsanlegg, butikker og populære turområder. Tomten på 1235,4 kvm er pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker, hekk og høye, skjermende trær. Gårdsplassen er gruslagt, og inngangspartiet fra 2010 har en liten, lun velkomstterrasse.

Fra stuen er det utgang til en dels overbygd, sydvendt terrasse på ca. 10 kvm. Her er solforholdene utmerkede, og kan nytes til det fulle i usjenerte omgivelser. Terrassen har dekke og rekkverk i tre, og det går trapp ned til en skiferlagt markterrasse. Her er det god plass til grill og sittegruppe, og over er det montert en bred markise. Yttertaket ble tekket om i 2007, og huset fremstår som velholdt og pent.

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 Tevsjøen, Mangenskogen 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 Extra, 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. 10 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm, 30 min til Strømmen og 45 min til Oslo Lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

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

Barnehage/Skole/Fritid

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.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Toverudovergangen, som ligger ca. 10 min unna.

Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har grunnmur av betong/lettbetong.

Takkonstruksjon/taktekking: Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.

Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater (Decra). Veggkonstruksjon: Veggene i opprinnelig del har murkonstruksjon med porebetong (Siporex). Veggene i tilbygd del har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Etasjeskiller: Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av porebetongelementer med tilfarergulv i trekonstruksjon. Det antas å være gulv av trebjelkelag på tilbygd del (del av kjøkken).

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn. Tilfarergulv i trekonstruksjon i enkelte rom. Tilbygd del i 1. etasje har krypkjeller/blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. (under del av kjøkkenet).

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

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

Utvendig > Veranda: Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av

tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter. Det mangler rekkverk på trapp. Rekkverkshøyde på veranda er ca. 87cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm.) Skjevheter skyldes trolig svikt i fundamentering og/eller forandringer i grunn pga. tele (det er justerbare stolpesko på fundamentene som må justeres).

Tomteforhold > Oljetank: Det er oljetank i glassfiber. Oljetanken ble installert i 2004 iht. eier. Tanken er ikke i bruk og er tømt iht. eier.

Vurdering av avvik: Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er soilsluk/støpejernsluk fra byggeåret 1967. Det er ingen membran/tettesjikt på våtrommet.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene i opprinnelig del har murkonstruksjon med porebetong (Siporex). Veggene i tilbygd del har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Ingen eller liten lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik: Undertaket er misfarget. Det er fuktskjolder ved takgjennomføringer pga. tidligere lekkasjer. Det ble gjort fuktmålinger med fuktmåleinstrument Protimeter MMS i treverk/undertaket og det ble ikke avdekket fuktighet. Undertaket er stedvis misfarget som kan skyldes tidligere lekkasjer og/eller dampbelastning fra underliggende etasje pga. manglende eller dårlig utført dampsperre. Det er uisolert ventilasjonsrør og lufting til avløpet og dette kan medføre kondens som igjen kan føre til skader. Det er ventilasjonsrør av Eternitt som inneholder det miljø-/helseskadelige stoffet Asbest. Det mangler vindsperre på gavler som kan medføre inndriv av vann på loftet ved slagregn. Det kan forekomme mus på loftet iht. eier.

Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1977/1983/2000. Det er trevinduer med koblet glass, fra byggeåret.

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

vinduer har noe slitasje med tørkesprekker. Det er svertesopp på innvendige vindusrammer på enkelte vinduer. Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

Utvendig > Dører: Entredør i trekonstruksjon med glassfelt og med sideglassfelt. Terrassedør er 2-fløyet i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1990. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dørene subber i terskel/karm. Dørene har en del slitasje. Det er 2 sprukne glassfelt i entredør. Det mangler terskelbeslag/tetting i bunn av entredør.

Utvendig > Takoverbygd inngangsparti: Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon. Spaltegulv av tre og trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik: Konstruksjonene har skjevheter. Gulvet har skjevheter/planavvik med ca. 20mm. målt på ca. 2,5 meters lengde. Det er noe loddavvik/skjevhet i bærende stolpe til taket. Avvikene skyldes trolig svikt i fundamentering og/eller forandringer i grunn pga. tele.

Innvendig > Overflater: Gulv: Gulvbelegg, laminat, parkett, fliser og betong. Vegger: Trepanel, malte plater, finerte plater, fliser og betong/murpuss. Himling: Trepanel, malte slette flater/plater, porebetong elementer og isopor.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Laminatgulv har stedvis gliper i skjøter, slitasje og svelleskader. Det er gliper i gulvleggingen mot terskler og vegger stedvis. Det er fritt eksponert plastisolasjon/isopor i himling stedvis i kjelleretasje som ikke er dekket med brannhemmende materiale.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje: Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av porebetongelementer med tilfarergulv i trekonstruksjon. Det antas å være gulv trebjelkelag på tilbygd del (del av kjøkken). Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i entre, gang, stue og kjøkken.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Det er stedvis gulvknirk som antas å skyldes dårlig innfesting av undergulvet.

Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje: Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn. Tilfarergulv i trekonstruksjon i enkelte rom. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i gang og kjellerstue. Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde. Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis merkbare lokale planavvik på gulvene. Det er stedvis gulvknirk.

Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe. 1. etasje har murt peis med åpen grue og kombinert ved-/parafinkamin. Kjelleretasje har klebersteinsovn. Pipe og

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

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Etter kontroll av pipe fra feier ble det påvist slitte murfuger i pipen, men det ble ikke gitt fyringsforbud.

Innvendig > Krypkjeller: Tilbygd del i 1. etasje har krypkjeller/blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. (under del av kjøkkenet).

Vurdering av avvik: Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale.

Innvendig > Innvendige trapper: Boligen har rett tretrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler håndløper på 1 side i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører: Innvendig har boligen finèrdører og 3-speils tredører. 1 innebygd skyvedør og 1 dør med glassfelt.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm. Enkelte dører har slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Fra respektive byggeår.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Iht. eier forekommer det i blant dårlig avrenning i sluk og avløpsrør. Dette skyldes trolig starten på tilstopping av avløpsrør og eier har da benyttet flytende avløpsåpner som tiltak.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra 2000 og er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som

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

Elektrisk anlegg. Det er fremvist Samsvarserklæring fra 2023 på installering av EL-billader og oppgradering av inntak. Det er gjort arbeider tidligere på anlegget av autorisert installasjonsfirma iht. eier, men det er ikke fremlagt dokumentasjon/ Samsvarserklæringer på dette arbeidet.

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. 1967.

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

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

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

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

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

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringsskap:

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

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

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Det er drenering med drenerør rundt grunnmur, fra 2004 iht. eier. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det mangler topplist/klemlist på grunnmursplaten. Dette kan medføre at vann trenger inn mellom grunnmursplaten og grunnmuren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004 iht. eier. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra byggeåret 1967. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling: Vegger: Fliser. Himling: Malte flater/plater.

Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det har tidligere vært vindu ved vegg i våt sone og det eksisterer fortsatt vindusforing og listverk her. Det er stedvis malingsflass i himlingen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt: Det er soilsluk/støpejernsluk fra byggeåret 1967. Det er smøremembran med ukjent utførelse fra 2000 iht. eier.

Vurdering av avvik: Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon: Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Baderommet har vegger av porebetong og hulltaking er dermed ikke mulig. Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i veggen rundt dusjarmaturen og forhøyede fuktverdier i gulvet rundt sluket. Dette kan skyldes fuktighet mellom flisene og membranen eller det kan skyldes fuktighet i konstruksjonen pga. lekkasjer.

Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom består av: Gulvmont. wc, servant og speilskap. Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.
Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Noen fliser har bom (hulrom under). Toalettet er løst/ikke tilfredsstillende festet.

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Vegger: Malt murpuss. Himling: Malte porebetongelementer.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis merker etter saltutslag og malingsflass på vegger (oppsto før ny drenering ble lagt iht. eier).

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur/vegger og i betonggulvet. Dette skyldes manglende membran og/eller kapilærsug av fukt fra grunn. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

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

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:
Ingen anmerkninger.

Lovlighet - bolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Soverommene i kjelleretasjen er beskrevet som bod og hobbyrom på tegningen og er ikke godkjent iht. dagens bruk. Tegningene av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men opprinnelige 2 soverom er nå 1 soverom. Bad og wc er 2 separate rom på tegningen, men er nå 1 rom.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Montert varmepumpe i 2025 av Ivatek AS. Installert EL-billader i 2023 av OneCo Elektro AS.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Kommentar: Rom i kjelleretasje tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei eller til lysforhold.
Takhøyde i kjelleretasje varierer mellom ca. 2,05-2,10 meter og vil normalt bli godkjent som takhøyde ved byggesak ved endring fra tilleggsdel til hoveddel i kjelleretasje.

Lovlighet - garasje 1 og 2: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Lovlighet - lekestue/hagebod: Det foreligger ikke tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 11.06.25 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2015, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Beskrivelse:

Da vi kjøpte huset i 2000 hadde jeg inne rørlegger og flislegger for badet. Holdt til ved siden av Babyshop på Skårer, men husker ikke navnet. Arbeid utført av Husker ikke.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja. Beskrivelse: Det er vinyl i utgangspunktet. Elektriker la varmekabel (netting) oppå denne, hvorpå flislegger la smøremembran på gulv og vegg før flising.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Ja. Beskrivelse: Innimellom har vi litt dårlig fart i avløp, men det har løst seg ved å bruke Mudin. Ved et par tilfeller har vi hatt spylebil som har rensket opp fra utsiden. Utvendig rør, fra huset til veien, ble byttet i forbindelse med drenering i 2004.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Byttet ute/inne-kran på østvegg, samt hovedkran i ca. 2019.

Arbeid utført av Aarstad Bjørkelangen.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Da vi kjøpte huset var det sakluts slag på noen vegger i kjeller, samt at det var fukt i gulv på et rom (hvor fuktigheten var fanget under gulvbelegg). Vi har fornyet alt i kjeller, som nå ligger på platon, slik at det er luftlag mot betong. I tillegg ble det drenert i 2004, så det har ikke vært noe siden.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Beskrivelse: Ved siste feiing ga feier beskjed om at fuger i pipe bør utbedres, men det er ikke gitt fyringsforbud.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på

eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Vi pleier å ta noen få mus på loftet hver høst/vinter. De siste årene har det begrenset seg til 2-3.

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: I min tid her har flere vært innom. Nils Nilsen (senere EDA) la varmekabler og nye kurser i 2000, Hope gjorde arbeidet da nytt kjøkken ble satt inn i 2004. Aurskog Elektriske har vært innom for noen jobber i senere tid, som montering av ELBil-lader, byttet innmat i sikringsskap m.m. Oljetank ble nyttet ut i 2004 (i forbindelse med drenering). Utført av Kjetil Gjersøyen og Aarstad. Det er satt inn 800L glassfibertak). I 2025 ble den tømt, så den nå er tom. Arbeid utført av Nils Nilsen (2000), Hope Elektro (2004), Aurskog Elektriske.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Har hatt EI-kontroll her, som påpekte to mangler: Jording på toalett nede, samt jording til soil-rør. Begge deler er utbedret av Aurskog Elektriske.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: Easee i garasjen. Satt inn i 2023.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Ja.

15.1. Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken? Nei.

15.2. Er tanken plombert? Nei.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Byttet tak i ca. 2007 - la Decra oppå shingel. Hadde snekker som utvidet inngangsparti, samt satte opp ny garasje i 2010. Arbeid utført av Aamodt (husker ikke firmanavnet).

21. Er det foretatt radonmåling? Ja.

Beskrivelse Har sensor i begge etasjer. Viser normale verdier. Se vedlagt skjermdump fra kjellermåler.

21.1. Radonmåling: År 2025. Verdi 68.

Innhold

Kort fortalt

- Velholdt og familievennlig enebolig
- Barnevennlig og landlig beliggenhet
- Pent opparbeidet, solrik tomt/hage
- 2 garasjer og gruslagt gårdsplass
- Sydvendt terrasse på ca. 10 kvm
- Skiferlagt, usjenert markterrasse
- Overbygd inngangsparti fra 2010
- Pen entré med skyvedørsgarderobe
- Stue med vedovn og markterrasse
- Klassisk kjøkken med spise plass
- Kjellerstue med klebersteinsovn

- Bad/wc, wc-rom og eget vaskerom
- 2 soverom og 2 innredede kjellerrom
- Flere rom har skyvedørsgarderobe
- Lagringplass i kjellerboder og utebod
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, trapperom, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue.

Kjeller: Trapperom, gang, 2 boder, wc-rom, 2 soverom, vaskerom og kjellerstue.

Annet: Lekestue/hagebod på ca. 8 kvm.

Entré

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti fra 2010 med gruslagt adkomst, repos i tre og klassisk, veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med hvitmalt panel på veggene og grått belegg i skiferimitasjon på gulvet. Yttertøy, sko og utstyr ryddes enkelt bort i en plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfront.

Kjøkken

Kjøkkenet har et klassisk og pent design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har lyse, profilerte fronter, vitrinedører, takhøye skap og gyllen heltrebenkeplate med nedfelt kum i kompositt. Veggen over benken er kledd med lyse fliser som står godt til resten av interiøret. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.

Stue

Stuen oppleves som luftig og koselig, og den vinklede planløsningen gir fine, definerte soner for møblering. De lysmalte veggene fremhever det gylne, mønsterlagte parkettgulvet, og i en mursteinskledd vegg er det åpen peis. Dagslyset strømmer inn via store vinduer i to himmelretninger, og stuen har utgang til en sydvendt terrasse på ca. 10 kvm med trapp ned til en skiferlagt markterrasse. I stuen er det en eldre kombiovn, og i 2025 ble det montert en luft-til-luft varmepumpe.

Kjellerstue

I kjelleren er det en lun og romslig kjellerstue med møbleringsfrihet – et kjærkomment element for barnefamilier. Kjellerstuen har lysmalt panel på veggene og gyllent laminat på gulvet, og sentralt i rommet er det en effektiv klebersteinsovn med innsats.

Bad/wc

Boligen inneholder et bad/wc, et wc-rom og et vaskerom. Badet ligger ved soverommene i første etasje, og har lyse fliser på veggene og matchende fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite høyglansfronter og består av en

heldekkende servant på en skuffeseksjon og et dobbelt speilskap med integrert belysning. Videre har badet et toalett, mekanisk avtrekk og badekar med dusjarmatur.

Wc-rom og vaskerom

I kjelleren er det et separat wc-rom med lysmalt panel på veggene og grå fliser på gulv med gulvvarme. I tillegg til et toalett har rommet en servant og et dobbelt speilskap med integrert belysning. Vaskerommet ligger også i kjelleren, og har lysmalte murvegger og grå fliser på gulv med gulvvarme. Av innredning er det hvite over- og underskap og lys benkeplate, og rommet er videre utstyrt med en skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Det er to gode soverom i første etasje og to innredede rom i kjelleren. Det største soverommet i første etasje var opprinnelig to rom, og kan med enkle grep tilbakestilles ved ønske og behov. Soverommene har store sprossevinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, og det er god plass til seng og tilhørende møblement. Det er romslige skyvedørsgarderober i flere rom, og boligen har for øvrig lagringsplass på loftet, i to kjellerboder og i en utebod/lekestue på ca. 8 kvm.

Innbo og løsøre

Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken. Sikringsskapet har automatsikringer, og boligens varmtvannsbereder fra 2000 rommer ca. 200 liter.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

På eiendommen er det en dobbelgarasje på ca. 46 kvm, en garasje på ca. 34 kvm og god plass til flere kjøretøy på en gruslagt gårdsplass. Det ble installert elbillader i 2023. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom.

Iht takstmann er det fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under

grenseverdier. Eier har sensor for radonmåling i boligen.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet, wc-rommet, vaskerommet, yttergang, kjøkken, samt soverom og gang i kjeller. Luft-til-luft varmepumpe fra 2024 i stuen og panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i stuen og i kjellerstuen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 755

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 5 536

Eiendomsskatt år

2024

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 1 126 269.

Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 4 505 074.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 188, bruksnummer 56 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/188/56:

04.03.1967 - Dokumentnr: 982 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:188 Bnr:42

01.01.2020 - Dokumentnr: 1585963 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:188 Bnr:56

01.01.2024 - Dokumentnr: 164650 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:188 Bnr:56

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter søk i kommunens tilgjengelige arkiver har de ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på. Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl. 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdig attest for slike bygninger i ettertid.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at soverommene i kjelleretasjen er beskrevet som bod og hobbyrom på tegningen og er ikke godkjent iht. dagens bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

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 tinglysning 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

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (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))

101 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 109 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke - og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 37 900,-. 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/ansvarlig megler

Elene Moseby Torre
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
elene.moseby@aktiv.no
Tlf: 922 61 669

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

Salgsoppgavedato

18.06.2025



Aktiv Eiendom v/Elene M. Torre har gleden av å presentere Bogstadsvingen 27.



En velholdt, pen og familievennlig enebolig i landlige og solrike omgivelser.

Fra stuen er det utgang til en dels overbygd, sydvendt terrasse - med utmerkede solforhold.

Fra terrassen er det trapp ned til en skiferlagt markterrasse.

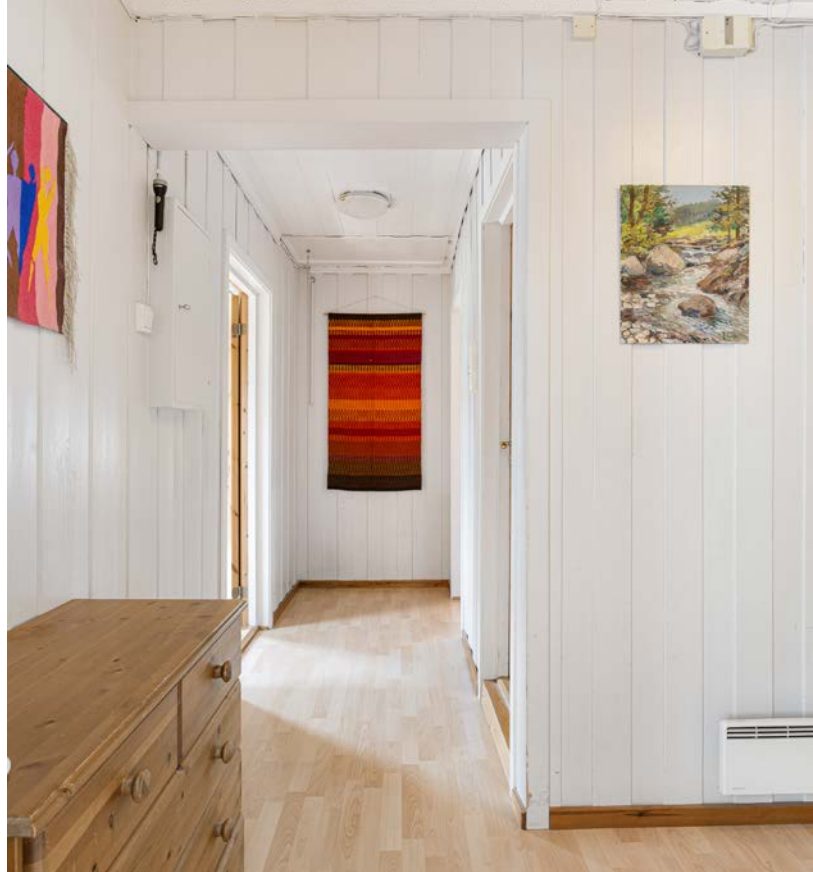




Adkomsten til boligen er via et praktisk og overbygd inngangspartei med plass til enkelt utemøblement.
Velkommen inn!



En plassbygd skyvedørsgarderobe sørger for effektiv oppbevaring av ytterklær, sko og utstyr.



Videre inn er en gang med plass til ytterligere oppbevaringsmøblement.



Entréen er romslig og tiltalende med hvitmalt panel på veggene og grått belegg i skiferimitasjon på gulvet.



Kjøkkenet har et klassisk og tidløst design - her er det rikelig med skap- og benkeplass.



Den takhøye innredningen har lyse, profilerte fronter, vitrineskap og en gyllen heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt.

Videre har kjøkkenet integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er god plass til spisebord på kjøkkenet.





Stuen er vinkelformet og har god plass til flere sittegrupper.



Store vindusflater sørger for rikelig med det gode, naturlige lysinnfallet.

I en mursteinskledd vegg er det en åpen peis som bidrar ekstra til hygge og varme.

Stuen har også en eldre kombiovn, og i 2025 har det blitt montert en varmepumpe - så her er du sikret jevn, behagelig temperatur året rundt.





Kjellerstuen er av god størrelse og kan fint innredes med flere soner.



Rommet har lysmalt panel på veggene og gyllent laminat på gulvet.

Sentralt i rommet er det en effektiv
klebersteinsovn med innsats.

Her er mulighetene mange - som for
eksempelt en hjemmekontorløsning, eller til
gaming for familiens yngre garde.





Det helflisede badet har heldekkende servant over hvite høyglansfronter og dobbelt speilskap med integrert belysning over. Videre har badet toalett, badekar med dusjarmatur og lun gulvvarme.

Boligen har wc-rom og vaskerom i kjelleretasjen.

Wc-rommet har panel på veggene og grå fliser på gulvet med lun varme. I tillegg til toalettet består innredningen av en servant og et dobbelt speilskap med integrert belysning.

Vaskerommet er av god størrelse og er utstyrt med skyllekum og innredning med hvite over- og underskap. Det er varme i gulvet og opplegg for vaskemaskin.





Boligen har to gode soverom i første etasje og to innredede rom i kjelleren. Det er romslige skyvedørgarderober i flere rom.



Det største soverommet i første etasje var opprinnelig to rom.



Dette kan med enkle grep tilbakestilles til to soverom, ved ønske og behov.



I kjelleretasjen er det to innredede rom - i dag i bruk som soverom. Rommene er ikke omsøkt bruksendret, og følgelig ikke godkjent for varig opphold.



Takhøyden i kjelleretasjen varierer mellom 2,05 - 2,10 og vil normalt bli godkjent som takhøyde ved byggesak endring fra tilleggsdel til hoveddel i kjelleretasjen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk og evt. godkjenning.

Bogstadsvingen 27

1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no

Allt av taksering i Oslo og Akershus

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Bogstadsvingen 27 Kjelleretasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Alt av taksering i Oslo og Akershus

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Boligen ligger i et landlig, veletablert og barnevennlig boligområde på Aurskog.



Tomten er på over 1,2 mål og er pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker, hekk og høye, skjermende trær.



Sommeridyll i Bogstadvingen 27.



God plass til utegrupper og grill på den fine skiferterrassen.



En markise sørger for effektiv solskjerming de varme sommerdagene.



Terrassen.



I hagen er det også etablert en fin treplattung

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Bogstadsvingen 27, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 188, bnr. 56

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 11.06.2025

Rapportdato: 13.06.2025

Oppdragsnr.: 10816-25081

Referansenummer: FX1482

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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 eksemplarstilling 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

Eiendommen består av enebolig, 2 garasjer og lekestue/hagebod.

Eneboligen ble oppført i 1967 og ble tilbygd i 1977 og 2010. Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasje 1 ble oppført i 1980.
Garasje 2 ble oppført i 2010.
Lekestue/hagebod ble oppført i 2001.
Garasjenes og lekestuens/hagebodens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord.

Løftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater (Decra). Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene i opprinnelig del har murkonstruksjon med porebetong (Siporex).

Veggene i tilbygd del har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående treborkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Entredør i trekonstruksjon med glassfelt og med sideglassfelt. Terrassedør er 2-fløyet i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon.

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon. Spaltegulv av tre og trapp i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Gulvbelegg, laminat, parkett, fliser og betong.

Vegger: Trepanel, malte plater, finerte plater, fliser og betong/murpuss.

Himling: Trepanel, malte slette flater/plater, porebetong elementer og isopor.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av porebetongelementer med tilfarergulv i trekonstruksjon. Det antas å være gulv av trebjelkelag på tilbygd del (del av kjøkken).

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn. Tilfarergulv i trekonstruksjon i enkelte rom.

Tilbygd del i 1. etasje har krypkjeller/blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. (under del av kjøkkenet).

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Eier har sensor for radonmåling i boligen.

Trapp: Rett tretrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Innerdører: Finèrdører og 3-speils tredører. 1 innebygd skyvedør og 1 dør med glassfelt.

Oppvarming: Vedfyring med murt peis med åpen grue og kombinert ved-/parafinkamin i 1. etasje og klebersteinsovn i kjelleretasje. Luft til luft varmepumpe i 1. etasje. Elektrisk gulvvarme på bad/wc og kjøkken i 1. etasje. Elektrisk gulvvarme i gang, toalettrom, vaskerom og 2 soverom i kjelleretasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Badekar med dusj. Servantskap og speilskap.

Vaskerom i kjelleretasje består av: Vaskekummer av plast. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap, høyskap og overskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter.

Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.

Det er fliser på vegger over benk på del av innredningen.

Ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc, servant og speilskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.

Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken.

Det er avtrekk via elektrisk vifte på vaskerom og bad.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue 1. etasje.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er drenering med drensrør rundt grunnmur.

Bygningen har grunnmur av betong/lettbetong.

Tomten er skrånende ned mot syd hovedsaklig.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av jernrør.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det er nedgravd oljetank i glassfiber.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	270 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	182 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Soverommene i kjelleretasjen er beskrevet som bod og hobbyrom på tegningen og er ikke godkjent iht. dagens bruk. Tegningene av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men opprinnelige 2 soverom er nå 1 soverom. Bad og wc er 2 separate rom på tegningen, men er nå 1 rom.

Garasje 1

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

Garasje 2

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

Lekestue/hagebod

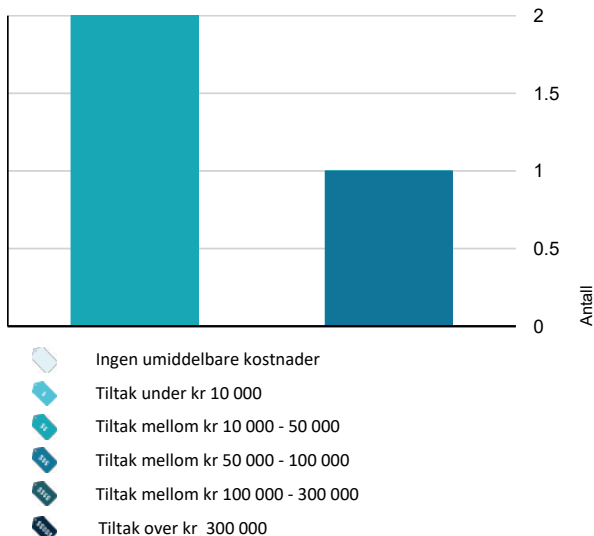
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takoverbygd inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeår iht. tegning.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

1977	Tilbygg	Tilbygg i 1. etasje med kjøkken.
2010	Tilbygg	Tilbygg i 1. etasje med takoverbygg inngangsparti.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater (Decra) og er fra 2007 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertaket er tekket med pappshingel av eldre dato.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i opprinnelig del har murkonstruksjon med porebetong (Siporex). Veggene i tilbygd del har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ingen eller liten lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Undertaket er misfarget.

Det er fuktskjolder ved taggjennomføringer pga. tidligere lekkasjer. Det ble gjort fuktmålinger med fuktmåleinstrument Protimeter MMS i treverk/undertaket og det ble ikke avdekket fuktighet. Undertaket er stedvis misfarget som kan skyldes tidligere lekkasjer og/eller dampbelastning fra underliggende etasje pga. manglende eller dårlig utført dampsperre.

Det er isolert ventilasjonsrør og lufting til avløpet og dette kan medføre kondens som igjen kan føre til skader. Det er ventilasjonsrør av Eternitt som inneholder det miljø-/helseskadelige stoffet Asbest.

Det mangler vindsperre på gavler som kan medføre inndriv av vann på loftet ved slagregn.

Det kan forekomme mus på loftet iht. eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avvikene.

Tilstandsrapport



TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1977/1983/2000. Det er trevinduer med koblet glass, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Enkelte vinduer har noe slitasje med tørkesprekker. Det er svertesopp på innvendige vindusrammer på enkelte vinduer. Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Dører

Entredør i trekonstruksjon med glassfelt og med sideglassfelt. Terrassedør er 2-fløyet i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1990.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene subber i terskel/karm.

Dørene har en del slitasje.

Det er 2 sprukne glassfelt i entredør.

Det mangler terskelbeslag/tetting i bunn av entredør.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TO 3 Veranda

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det mangler rekkverk på trapp.

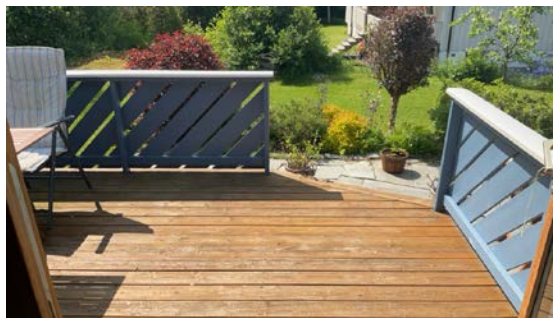
Rekkverkshøyde på veranda er ca. 87cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm.)

Skjevheter skyldes trolig svikt i fundamentering og/eller forandringer i grunn pga. tele (det er justerbare stolpesko på fundamentene som må justeres).

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO 2 Takoverbygd inngangsparti

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon. Spaltegulv av tre og trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Gulvet har skjevheter/planavvik med ca. 20mm. målt på ca. 2,5 meters lengde.

Det er noe loddavvik/skjevhet i bærende stolpe til taket.

Avvikene skyldes trolig svikt i fundamentering og/eller forandringer i grunn pga. tele.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Gulvbelegg, laminat, parkett, fliser og betong.
Vegger: Trepanel, malte plater, finerte plater, fliser og betong/murpuss.
Himling: Trepanel, malte slette flater/plater, porebetong elementer og isopor.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulv har stedvis gliper i skjøter, slitasje og svelleskader.
Det er gliper i gulvleggingen mot terskler og vegger stedvis.

Det er fritt eksponert plastisolasjon/isopor i himling stedvis i kjelleretasje som ikke er dekket med brannhemmende materiale.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

Plastisolasjon/isopor i himling i kjelleretasje må dekkes med brannhemmende materiale.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av porebetongelementer med tilfarergulv i trekonstruksjon. Det antas å være gulv trebjelkelag på tilbygd del (del av kjøkken).

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i entre, gang, stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Det er stedvis gulvknirk som antas å skyldes dårlig innfesting av undergulvet.

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.

- Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør gjøres tiltak mot gulvknirk.

TG 2 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn. Tilfarergulv i trekonstruksjon i enkelte rom.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i gang og kjellerstue.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis merkbare lokale planavvik på gulvene.

Det er stedvis gulvknirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Eier har sensor for radonmåling i boligen.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

1. etasje har murt peis med åpen grue og kombinert ved-/parafinkamin. Kjelleretasje har klebersteinsovn.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsteder bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

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

Etter kontroll av pipe fra feier ble det påvist slitte murfuger i pipen, men det ble ikke gitt fyringsforbud.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Murfugene bør utbedres eller pipen bør rehabiliteres med montering av nytt innvendig røykrør.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Rom i kjelleretasje har hovedsaklig laminatgulv og trepanel på vegger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg/utforet grunnmur i ved bod/garderobe i gang i kjelleretasje. Det ble målt med stikkelektroder i treverk i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Iht. forskrift til avhendingsloven ble det foretatt hulltaking ett sted i kjelleretasje. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjelleretasje/rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.



TG 2 Kryp kjeller

Tilbygd del i 1. etasje har krypkjeller/blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. (under del av kjøkkenet).

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør lages inspeksjonsluke til krypkjeller og det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har rett tretrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

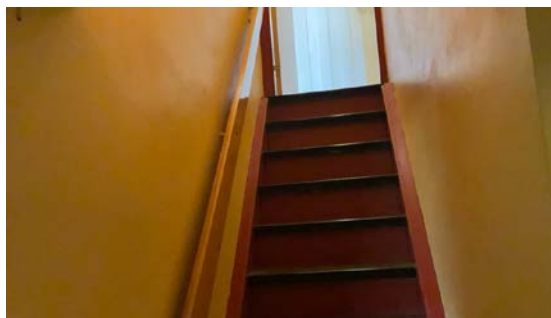
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på 1 side i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper på 1 side bør monteres slik at det blir håndløper på begge sider.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører og 3-speils tredører. 1 innebygd skyvedør og 1 dør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber i terskel/karm.

Enkelte dører har slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc i 1. etasje ble oppusset med smøremembran og fliser i 2000 iht. eier.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

Sluk og vannrør er fra byggeåret.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malte flater/plater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det har tidligere vært vindu ved vegg i våt sone og det eksisterer fortsatt vindusforing og listverk her.
- Det er stedvis malingsflass i himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Gulvet har fall til sluk.
Totalt fall/høydeforskjell er ca. 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er soilsluk/støpejernsluk fra byggeåret 1967.
Det er smøremembran med ukjent utførelse fra 2000 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Badekar med dusj. Servantskap og speilskap.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.
Baderommet har vegger av porebetong og hulltaking er dermed ikke mulig.
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i vegg rundt dusjarmaturen og forhøyede fuktverdier i gulvet rundt sluket.
Dette kan skyldes fuktighet mellom flisene og membranen eller det kan skyldes fuktighet i konstruksjonen pga. lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må utføres for å avdekke omfanget, men dette vil være vanskelig uten å rive konstruksjoner.

KJELLERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet i kjelleretasje ble oppusset med fliser i 2000 iht. eier.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.
Sluk og vannrør er fra byggeåret.



KJELLERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TO 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Malt murpuss.
Himling: Malte porebetongelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis merker etter saltutslag og malingsflass på vegger (oppsto før ny drenering ble lagt iht. eier).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør overflatebehandles.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Gulvet har fall til sluk.
Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 25mm.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er soilsluk/støpejernsluk fra byggeåret 1967.
Det er ingen membran/tettesjikt på våtrommet.

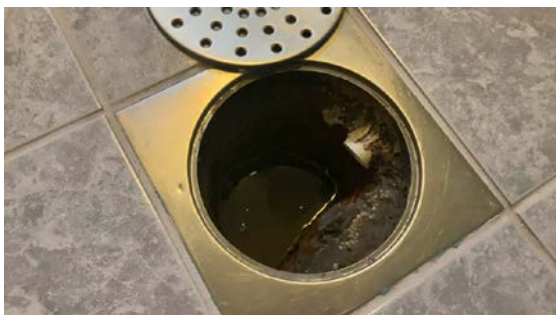
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLERETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom i kjelleretasje består av: Vaskekummer av plast. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap, høyskap og overskap.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det ble gjort enkle fuksøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur/vegger og i betonggulvet. Dette skyldes manglende membran og/eller kapilærsug av fukt fra grunn.
Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuksikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eventuell oppussing av vaskerommet må det fuksikres mot grunn for å lukke avviket.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Det er fliser på vegger over benk på del av innredningen.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra 2004, har normalt god standard og normal bruksslitasje med slitasjemerker stedvis.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

SPECIALROM

KJELLERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc, servant og speilskap.
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Noen fliser har bom (hulrom under).

Toalettet er løst/ikke tilfredsstillende festet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra respektive byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Iht. eier forekommer det i blant dårlig avrenning i sluk og avløpsrør. Dette skyldes trolig starten på tilstopping av avløpsrør og eier har da benyttet flytende avløpsåpner som tiltak.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedring/utskifting må vurderes.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler. Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken. Det er avtrekk via elektrisk vifte på vaskerom og bad.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2024, men ble montert i 2025 iht. eier.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra 2000 og er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg.

Det er fremvist Samsvarserklæring fra 2023 på installering av EL-billader og oppgradering av inntak.

Det er gjort arbeider tidligere på anlegget av autorisert installasjonsfirma iht. eier, men det er ikke fremlagt dokumentasjon/Samsvarserklæringer på dette arbeidet.

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.
1967
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TO 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.

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drenering med drenerør rundt grunnmur, fra 2004 iht. eier.
Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler topplist/klemlist på grunnmursplaten. Dette kan medføre at vann trenger inn mellom grunnmursplaten og grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Topplst/klemlist må monteres.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong/lettbetong.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot syd hovedsaklig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004 iht. eier.
Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra byggeåret 1967.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Oljetank

Det er oljetank i glassfiber. Oljetanken ble installert i 2004 iht. eier.
Tanken er ikke i bruk og er tømt iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Iht. Aurskog-Høland kommune:

Oljetanker mindre enn 3 200 liter kan stå nedgravd, men de må tømmes, rengjøres og fylles med godkjent fyllingsmasse når de tas ut av bruk.

Tankens påfyllingsrør skal låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at tanken ikke er i bruk for å hindre at utilsiktet påfylling skjer.
Melding om at tanken er tatt ut av bruk skal sendes kommunalteknisk drift.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje 1

**Anvendelse**

Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeår iht. tegning.

Standard

Bygningen har enkel standard fra byggeåret.
Bygningen har slitasje, skjevheter og skader.

Vedlikehold

Bygningen har et generelt stort rehabiliteringsbehov og vurderes til å ha liten verdi.

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

Beskrivelse

Frittstående garasje.
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.
Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med stående treborkkledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med pappshingel.

2 vippeporter i trekonstruksjon hvorav 1 port har motorisert åpner.
Gangdør i trekonstruksjon.

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

Garasje 2



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

2010

Kommentar

Byggeår iht. tegning og matrikelinformasjon.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående treborkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med taksteinsformede takplater.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.

Gangdør i metallkonstruksjon.

2 vinduer i trerammer med enkle glass.

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

Lekestue/hagebod



Anvendelse

Lekestue/hagebod.

Byggeår

2001

Kommentar

Byggeår iht. eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Beskrivelse

Bygningen er oppført i trekonstruksjon på mark/punktfundamenter.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående treborkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med taksteinsformede takplater.

Gangdør i trekonstruksjon.

2 vinduer i trerammer med 2-lags glass.

Innvendig innredet med laminatgulv og trepanel på vegger og himling.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

182 m²/182 m²

Enebolig: Entré, 2 Gang, 2 Trapperom, Bad, 4 Soverom, Kjøkken, Stue, Toalettrom, 2 Bod, Vaskerom, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje 1, Garasje 2, Lekestue/hagebod
Bruksareal andre bygg: 88 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 4 450 000 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 4 000 000 Konklusjon markedsverdi 4 000 000
---	--

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54																																														

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	4 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	54 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 700 000

Garasje 1

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 210 000
Sum teknisk verdi - Garasje 1	Kr.	80 000

Garasje 2

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje 2	Kr.	360 000

Lekestue/hagebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Lekestue/hagebod	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger

	Kr.	3 220 000
--	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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	98			98	10
Kjelleretasje	84			84	
SUM	182				10
SUM BRA	182				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverommene i kjelleretasjen er beskrevet som bod og hobbyrom på tegningen og er ikke godkjent iht. dagens bruk.

Tegningene av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men opprinnelige 2 soverom er nå 1 soverom. Bad og wc er 2 separate rom på tegningen, men er nå 1 rom.

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: Montert varmepumpe i 2025 av Ivatek AS.

Installert EL-billader i 2023 av OneCo Elektro AS.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom i kjelleretasje tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei eller til lysforhold.

Takhøyde i kjelleretasje varierer mellom ca. 2,05-2,10 meter og vil normalt bli godkjent som takhøyde ved byggesak ved endring fra tilleggsdel til hoveddel i kjelleretasje.

Garasje 1

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Garasje 2

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Lekestue/hagebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Lekestue/hagebod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	176	6
Garasje 1	0	34
Garasje 2	0	46
Lekestue/hagebod	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Thorvald Dahl Floden	Kunde
	Øydis Floden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	188	56		0	1235.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Bogstadsvingen 27							
Hjemmelshaver Øydis Floden og Thorvald Dahl Floden.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ca. 2,5km. utenfor Aursmoen/handelssentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

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

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.
Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.235,4m².
Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 375 000

År

2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.06.2025		Gjennomgått	6	Nei
Eier	11.06.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	15.05.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.06.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Tegninger enebolig	24.04.1967		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger tilbygg enebolig	07.07.1977		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger tilbygg enebolig	08.06.2010		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger garasje 1	28.05.1980		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger garasje 2	08.06.2010		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til 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/FX1482>

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.	
1105250062	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Øydis Floden	Thorvald Dahl Floden
Gateadresse	
Bogstadsvingen 27	
Poststed	Postnr
AURSKOG	1930
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	3730855

Document reference: 1105250062

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

Da vi kjøpte huset i 2000 hadde jeg inne rørlegger og flislegger for badet. Holdt til ved siden av Babyshop på Skårer, men husker ikke navnet.

Arbeid utført av

Husker ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er vinyl i utgangspunktet. Elektriker la varmekabel (netting) oppå denne, hvorpå flislegger la smøremembran på gulv og vegg før flising.

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

Innimellom har vi litt dårlig fart i avløp, men det har løst seg ved å bruke Mudin. Ved et par tilfeller har vi hatt spylebil som har rensket opp fra utsiden. Utvendig rør, fra huset til veien, ble byttet i forbindelse med drenering i 2004

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet ute/inne-kran på østvegg, samt hovedkran i ca. 2019.

Arbeid utført av

Aarstad Bjørkelangen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Da vi kjøpte huset var det saklutsutslag på noen vegger i kjeller, samt at det var fukt i gulv på et rom (hvor fuktigheten var fanget under gulvbelegg). Vi har fornyet alt i kjeller, som nå ligger på platon, slik at det er luftlag mot betong. I tillegg ble det drenert i 2004, så det har ikke vært noe siden.

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

Beskrivelse

Ved siste feiing ga feier beskjed om at fuger i pipe bør utbedres, men det er ikke gitt fyringsforbud.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi pleier å ta noen få mus på loftet hver høst/vinter. De siste årene har det begrenset seg til 2-3.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I min tid her har flere vært innom. Nils Nilsen (senere EDA) la varmekabler og nye kurser i 2000. Hope gjorde arbeidet da nytt kjøkken ble satt inn i 2004. Aurskog Elektriske har vært innom for noen jobber i senere tid, som montering av ELbil-lader, byttet innmat i sikringsskap m.m. Oljetank ble nytt ut i 2004 (i forbindelse med drenering). Utført av Kjetil Gjørsøyen og Aarstad. Det er satt inn 800L glassfibertak). I 2025 ble den tømt, så den nå er tom.

Arbeid utført av

Nils Nilsen (2000), Hope Elektro (2004), Aurskog Elektriske

Filer

[3NELFO_Samsvarserklæring_ØST_131_132_Inst_Sign._\(Elbil\).pdf](#)

[2NELFO_Sluttkontroll_R1_\(Elbil\).pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har hatt Ei-kontroll her, som påpekte to mangler: Jording på toalett nede, samt jording til soil-rør. Begge deler er utbedret av Aurskog Elektriske.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee i garasjen. Satt inn i 2023.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet tak i ca. 2007 - la Decra oppå shingel. Hadde snekker som utvidet inngangsparti, samt satte opp ny garasje i 2010.

Arbeid utført av

Aamodt (husker ikke firmanavnet)

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har sensor i begge etasjer. Viser normale verdier. Se vedlagt skjermdump fra kjellermåler.

21.1 Radonmåling

År

2025

Verdi

68

Filer

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1105250062

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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.

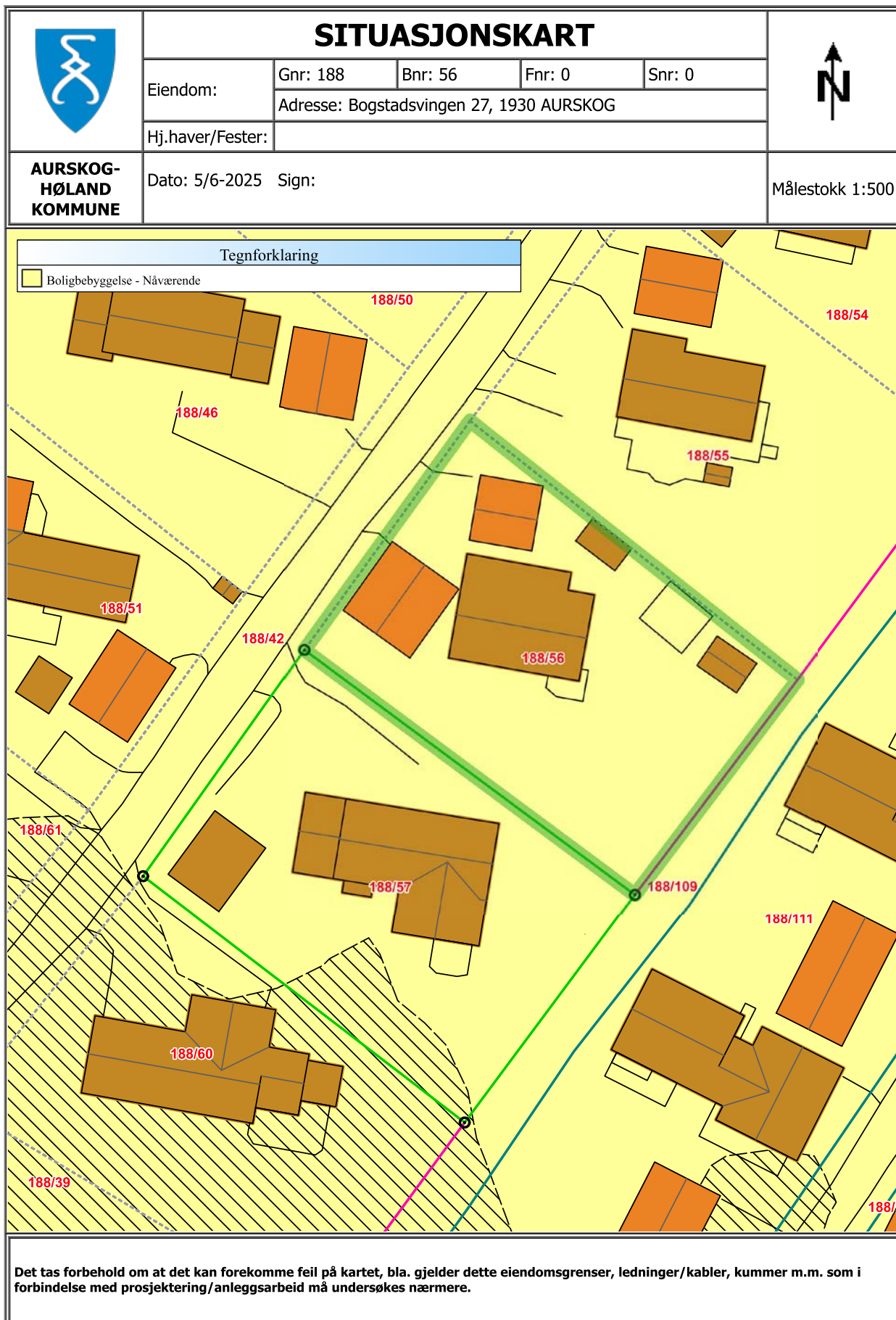
Document reference: 1105250062

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øydis Floden	61382b00cd8de0ad3c14 eefa45b6070b05a5afc9	04.06.2025 10:27:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thorvald Floden	f1e58dbe29b09fcb198162 6b6b5be563cf8579be	04.06.2025 09:31:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1105250062

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



Nabolagsprofil

Bogstadsvingen 27 - Nabolaget Bokstad - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Toverudovergangen Linje 470, 470E	7 min 0.6 km
Blaker stasjon Linje R14	16 min 15.6 km
Oslo Gardermoen	48 min

Skoler

Haneborg skole (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	4 min 3.9 km
Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	5 min 3.2 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	8 min 7.7 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	10 min 9.9 km

Ladepunkt for el-bil

EVBox Myrfalet 6	12 min
------------------	--------

«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

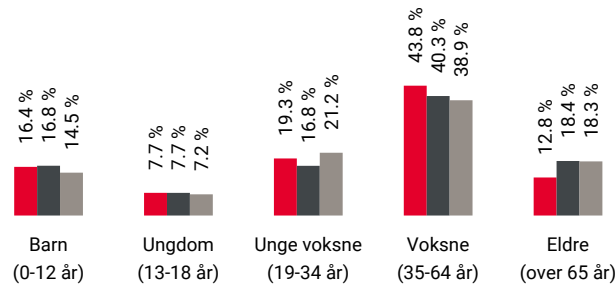
Bra 70/100



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	6 min 0.5 km
Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år) 57 barn	12 min 1.1 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	17 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Aurskog	5 min
Coop Extra Aurskog Post i butikk	5 min 2.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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

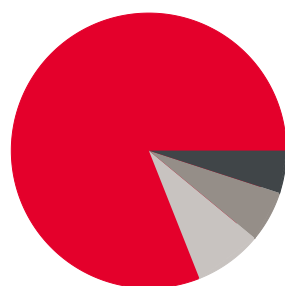
Sport

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

⚽ Aursmoen idrettsanlegg 5 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 3.2 km

🚴 Aura Trening og Helse 3 min 🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Aurskog Senter

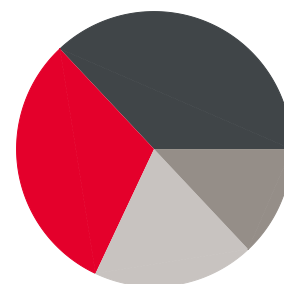
5 min 🚗



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



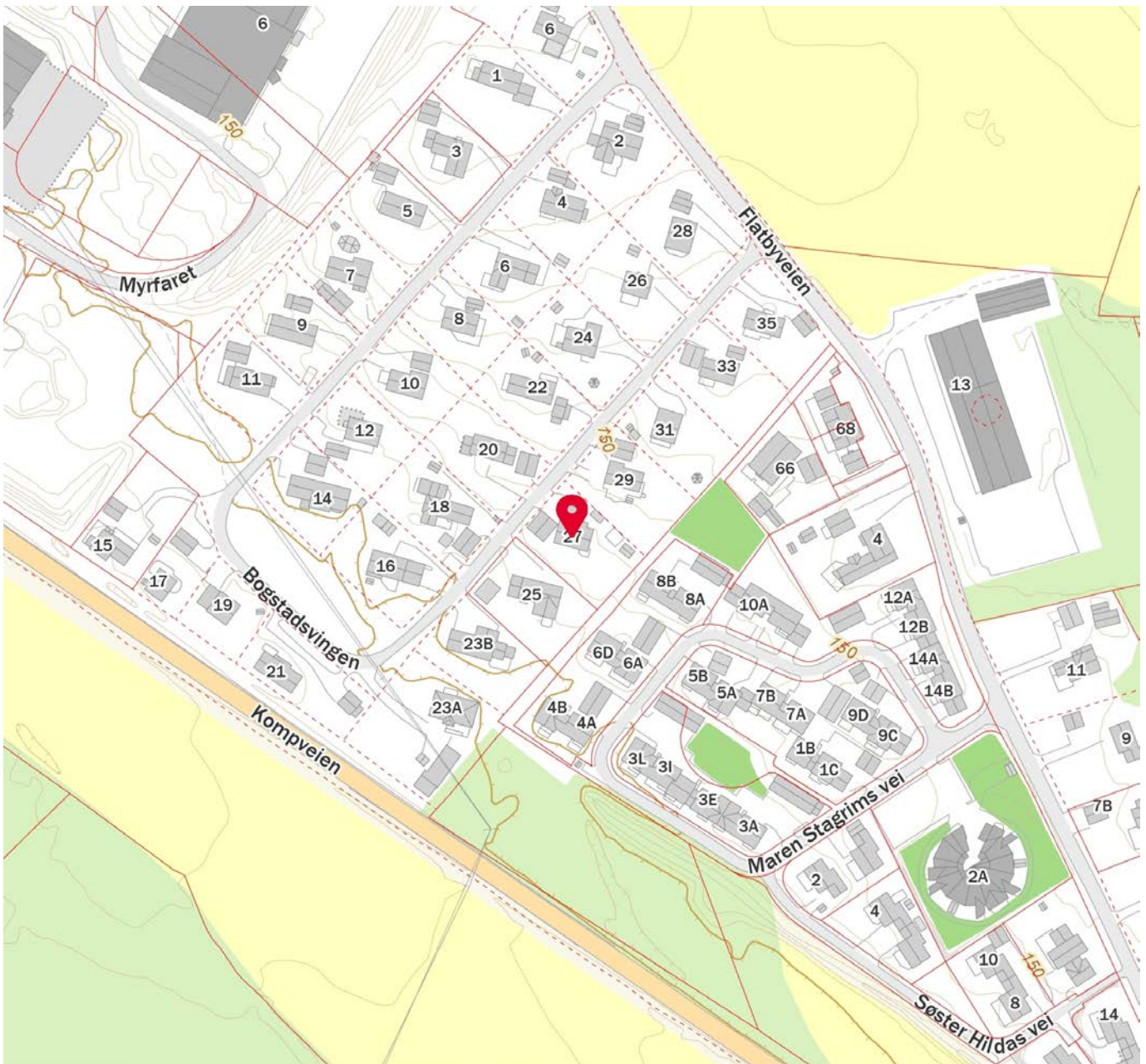
0%

43%

Bokstad
Aursmoen
Norge

Sivilstand

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





Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

Elene Moseby Torre

Mobil: 92261669

E-post: elene@aktiv.no

Om Elene Moseby

Relevant utdanning:

BI Norwegian Business School:

Antall år i bransjen:

20

Områdeerfaring:

Aurskog-Høland, Sørum, Fet,
Lillestrøm og Oslo

Boligtyper:

Enebolig, rekkehus, leiligheter, tomter,
fritidsboliger, prosjekt m.m

Din megler

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din bolig og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.



Best resultat for kunden – hver gang

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter snart 20 år i bransjen. Sammen med min stå på vilje vil jeg dermed være din foretrukne megler.

Jeg brenner for jobben min og jobber knallhardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda. Det er målet mitt!

aktiv.
Tar deg videre



Aurskog

SPAREBANK



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

**Hos Per Kristian, Eva, Kristine, Therese, Anne, Daniella,
Roar og Ketil får du god og personlig rådgivning tilpasset
ditt behov og dine drømmer.**

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 | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 27
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elene Moseby Torre

Telefon: 922 61 669
E-post: elene.moseby@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