

aktiv.



Kolmoveien 29, 1930 AURSKOG

**Velholdt enebolig m/solrike
terrasser og usjenert tomt på 1,7
mål i idylliske omgivelser. Stor,
isolert garasje fra 2023.**



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 3 090 000,-
Omkostn.: Kr 78 600,-
Total ink omk.: Kr 3 168 600,-
Selger: Daniel Johan Cock

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 76/165 kvm
Tomtstr.: 1790.7 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 167, bnr. 70
Oppdragsnr.: 1105250071

Velholdt enebolig m/stor, isolert garasje

Velkommen til en koselig, velholdt enebolig med stor tomt på nesten 1,8 mål, idyllisk plassert i skogkanten. Like ved ligger Tørrmodammen og elva Kvisla som skaper ekstra stemning. Tur- og rekreasjonsmulighetene er flotte gjennom hele året.

Eiendommen har romslig gårdsplass og en isolert garasje på 89 kvm fra 2023 med løftebukk, varmepumpe og lagringsloft. Boligen har solrike terrasser mot øst og vest, og inneholder stue, spisestue, kjøkken og bad i første etasje, samt to rom, innredet som soverom på loft. Det er lagringsplass i uinnredet kjeller med egen inngang.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2024, stuen fikk ny peisovn i 2022 og badet fikk ny membran, overflater og innredning i 2021. I tillegg er det drenert på to sider i 2020, byttet røykrør i pipen i 2019 og lagt nytt yttertak i 2011.

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
Planskisser	46
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	76
Nabolagsprofil	81
Kart fra kommunen	83
Våre samarbeidspartnere	84
Megler	86
Budskjema	93

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 89 m²

BRA totalt: 165 m²

TBA: 26 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m² Entré, gang/trapperom, kjøkken, spisestue, stue, bad/wc/vaskerom.

Lofetasje

BRA-i: 16 m² 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m² Terrasse/balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 73 m² 2 garasjer.

Lofetasje

BRA-e: 16 m² Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig: Kjelleretasjen har adkomst via tredør/luke i grunnmuren. Det er 2 rom i kjelleretasjen og rommene har lav takhøyde og ikke måleverdig bruksareal.

Lofsetasjen har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Garasje: Loftet har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1790.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er på hele 1790,7 kvm, landlig og usjenert plassert i skogkanten, like ved ligger Tørrmodammen og elva Kvisla, som renner videre ut i Damneset/ Atthaldsdammen. Vann og elveleier gjør nærområdet frodig og ekstra stemningsfullt, med mulighet for en avkjølende dukkert om sommeren. Fra hagen er det utsyn til en sjarmerende bru med fundament bygd opp av natursteinsblokker.

Eiendommen ligger vestvendt og byr på gode solforhold. Tomten har en romslig, singlet gårdsplass og i 2023 ble det satt opp en stor, isolert dobbelgarasje på hele 89 kvm, inkludert lagringsloft. Garasjen har både leddport og en høy foldeport, samt løftebukk og varmepumpe, så her ligger alt til rette for verksted og hobbyer.

Hagen har fine, grønne plenarealer som gir rikelig med boltreplass for små, store og firbente. Det er noe fjell i dagen, tujahekk mot veien og laget opphøyet blomsterbed i enden av hagen. Ellers er det skog på alle kanter, lyd av fuglekvisper og elvebrus, og enkel adkomst til eiendommen.

Ca. 10 km unna ligger Aursmoen handelssentrum og kun 4,8 km unna ligger Haneborg skole. Skogen og marka rundt byr på fantastisk turterreng, samt bær og sopp om høsten. Langs elva og dammene er det flere minner etter skogbruk og tømmerfløting. Følger man elveleiet nordøstover kommer man videre til Oppsjøen i Mangenskogen og naturreservatet Midtfjellmosen. I motsatt retning ligger Urskog fort og vinterstid er det fine skimuligheter i nærområdet.

Boligen er en opprinnelig tømmerbygning som ble flyttet til tomten i 1970, og senere påbygd i 1986. Det ble drenert langs to sider av bygget i 2020, satt inn ny terrassedør i 2011 og lagt ny takteking med sorte plater av stål/aluminium i 2011. Utenfor første etasje er det bygd en terrasse på ca. 25 kvm mot vest, hvor solforholdene er på sitt beste og utsynet strekker seg rett til elveleiet.

Terrassen har dekke av terrassebord, hvitmalt rekkverk i tre og trapp ned til hagen. Ved gavlveggen er det også en egen kjellerinngang. Utenfor inngangspartiet i øst er det anlagt en større markterrasse av betongheller, med trapp i tre opp til gårdsplassen og til inngangen. De to uteplassene har begge rom for flere møbler, slik at sommerdagene kan nytes med komfort.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et naturskjønt og landlig skogområde ca. 10 km nordøst for Aursmoen, i Aurskog-Høland kommune. Her er det usjenert og rolig, og det er flotte turmuligheter rett utenfor døra. Det er kort vei til handelssentre i Aurskog og på Bjørkelangen, og bare 70 min over grensa til Charlottenberg.

Eiendommen er omkranset av skog, og på nedsiden av tomta går en nydelig elv forbundet med Tørrmodammen. Det går skogsveier og stier ut i terrenget, og her er mange fine fiskevann, blant annet Viksjøen og Mangensjøen. Mangenskogen har et aktivt turlag som arrangerer stolpejakt på sommeren, og preparerer skiløyper på vinteren. Løypenettet er på hele 80 km.

De mange elvedragene og sjøene innbyr til kanopadling i idylliske omgivelser. Ved Ulviksjøen og Røytjern finner du populære badeplasser, sistnevnte har både badestrand, badebrygge og fiskebrygge. Bjørkelangen sportsforening tilbyr både svømming, fotball, håndball, innebandy, allidrett, ski og sykkel. Høsten 2018 åpner en splitter ny svømmehall. Bjørkelangen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Kiwi Aurskog, Extra Bjørkelangen og Rema 1000.

Ønsker du ytterligere servicetilbud er Amfi Bjørkelangen torg et moderne kjøpesenter som byr på fine konsepter i en hyggelig atmosfære. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil, og det er heller ikke langt over grensa til Sverige.

Fra boligen er det kun 200 meter til bussholdeplass. Med bil tar det ca. 15 min til Bjørkelangen, 15 min til Aursmoen, 35 min til Lillestrøm, 60 min til Oslo lufthavn, 70 min til Charlottenberg og 75 min til Töcksfors.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Nærområdet består hovedsaklig av spredt boligbebyggelse og skog.

Barnehage/Skole/Fritid

Det går skolebuss til Haneborg barneskole og Aursmoen Ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Fra boligen er det kun 200 meter til bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Takkonstruksjon/taktekking: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje. Det er kneloft/kaldloft på 2 sider. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Veggkonstruksjon: Veggene har tømmerkonstruksjon i opprinnelig del og trebindingsverk i tilbygd del. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Etasjeskiller: Etasjeskillere/gulv er av trebjelkelag.

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 > Terrasse: Terrasse 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 trappen (TG3). Rekkverkshøyde på terrassen er ca. 93cm. og tilfredsstillende byggeårets krav (dagens krav er 100cm.) Rekkverket er enkelt å klatre på (ikke bygget iht. anbefaling). Det er råteskadede og værslitte trebord stedvis.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje og loftsetasje: Etasjeskillere/gulv er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stuer og kjøkken. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er merkbare og vesentlige skjevheter på gulvene i boligen. Det er provisoriske understøtter av gulvkonstruksjonen i kjelleretasjen. Det er stedvis skadede stubbloftsbord, men det ble ikke påvist noen skader i gulvbjelkene dog kan dette ikke utelukkes da gulvbjelkene hovedsaklig er skjulte.

Innvendig > Innvendige trapper: Boligen har malt tretrapp i enkel konstruksjon. Vurdering av avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

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 av ukjent alder. Det ble gjort fornyelse på deler av anlegget i 2019 iht. eier. Det foreligger Samsvarserklæring på kurs til varmepumpe fra 2019. Det foreligger ingen dokumentasjon/Samsvarserklæringer på anlegget forøvrig. Deler av anlegget er installert av elektriker som er bekjent av eier og arbeidet er gjort som vennetjeneste. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet (TG3).

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. Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Nei. Deler av anlegget er installert av elektriker som er bekjent av eier og arbeidet er gjort som vennetjeneste. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet (TG3).

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei. Det foreligger kun Samsvarserklæring på kurs til varmepumpe fra 2019.

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

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

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

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringsskap:

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

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

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

Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet elkontroll i boligen. Kostnadsestimat er vurdert for kontroll og for mindre utbedringer på anlegget.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har tømmerkonstruksjon i opprinnelig del og trebindingsverk i tilbygd del. 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. Trebordkledningen har generelt en del slitasje og råteskader.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje. Det er kneloft/kaldloft på 2 sider.

Vurdering av avvik: Undertaket er misfarget. Yttertaket har nedbøying. Det er skjevheter/nedbøying (synlig visuelt på møne). Det må påregnes skjevheter i konstruksjon på bygningen av denne alder (opprinnelig gammel tømmerbygning). Undertaket er stedvis misfarget og dette skyldes trolig dampbelastning fra underliggende etasje pga. brudd/dårlig utført dampsperre, begrenset med lufting, fuktighet fra tidligere taktekking eller en kombinasjon av dette. Det er ingen synlig lufting/luftspalte mellom taket og innvendig tak/innredet rom.

Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er nyere vindu på kjøkken, på badrom og i loftsetasje.

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det mangler vannbrett/beslag på enkelte vinduer og tettingen er her

ufagmessig og dårlig. Kan medføre at regnvann trenger inn i veggkonstruksjonen. Enkelte vinduer har en del slitasje og er vanskelig å åpne/lukke.

Utvendig > Dører: Entredør i trekonstruksjon med glassfelt. Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2011.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er avvik: Entredøren har en del slitasje, men har normalt god funksjonalitet. Terrassedøren mangler beslag/tetting i bunn (er utett med fare for fuktinndriv/skade i gulvet).

Innvendig > Overflater: Gulv: Laminat og fliser. Vegger: Trepanel, malte flater, panelplater og baderomsplater. Trepanel: Trepanel, himlingsplater og malte slette flater/plater.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis svelleskader/slitasje på laminatgulvet. Det er stedvis gliper i gulv, listverk mm.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Rom i kjelleretasjen er uinnredet. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er høy luftfuktighet i kjelleretasjen. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på grunnmur og i gulv i kjelleretasje. Grunnmur og gulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av plast. Dels fra 1986 (baderom) og dels fra 2019 (kjøkken).

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter. Det er avtrekk fra elektrisk vifte på baderom. Det er avtrekk fra ventilator på kjøkkenet.

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er begrenset med ventiler for tilluft i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjelleren.

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Drenering fra 2020 på 2 sider av grunnmuren, iht. eier. Øvrig drenering er av ukjent type og av ukjent alder.

Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Avvikene over gjelder drenering rundt del av grunnmuren som er av eldre dato/opprinnelig drenering. Det mangler grunnmursplate/drensplate på 2 sider (opprinnelig drenering). Der hvor det er grunnmursplate/drensplate og nyere drenering så mangler det topplist/klemmelist.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur av betong.

Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er sprekker og riss flere steder i grunnmuren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er vannpumpe og trykktank i kjelleren.

Avløpsrørene er skiftet i senere tid iht. eier. Vannledningen er av eldre dato. Avløpet går til septiktank/kum og sandfilteranlegg. Vannforsyning er fra privat brønn.

Vurdering av avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv: Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet er flatt og mangler fall til sluket. Det er oppkant med fliser og synlig membran ved dørterskel og det er oppkant med fliser på vegger (sokkelfliser).

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er flatt og mangler fall til sluket.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk fra 1986 og smøremembran fra 2021. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på membranløsningen utover

faktura for utført arbeid. Iht. fakturaen er det benyttet smøremembran og slukmansjett.

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

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette hvite fronter. Laminat benkeplate

med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin. Komfyr og kjøleskap. Innredningen ble montert i 2024, men ble da kjøpt brukt.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det mangler fuge/list/tetting mellom benkeplate og veggene. Det er ikke fuktbestandige materialer på vegger over komfyr eller over oppvaskkummen, som kan føre til skade på platene ved damp og fuktbelastning.

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: Det foreligger enkel tegning/skisse i forbindelse med tilbygget i 1986. Plantegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk. Innredet loftsetasje er ikke beskrevet på tegningen og er således ikke byggemeldt/godkjent. Terrassen er ikke beskrevet på tegningen og er således ikke byggemeldt/godkjent.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Oppussingsarbeid er gjort av eier selv. Elektrikerarbeid og rørleggerarbeid er gjort av bekjente fagfolk som vennetjenester.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Kommentar: Soverommene i loftsetasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til takhøyde eller til lysforhold. Takhøyden generelt i boligen er lavere enn dagens krav til takhøyde. Vinduet på soverom 1 i loftsetasjen tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei pga. plassering av hengslene som begrenser høyden på vinduet ved åpning. Vinduet på soverom 2 i loftsetasjen tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei pga. størrelsen.

Lovlighet - garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Avvik: Takhøyde på loftet på del av bygningen er større enn beskrevet på tegningen og del av loftet får dermed måleverdig bruksareal.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Oppført i 2023.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 30.06.25 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 2019, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Iht. opplysninger mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen (NRBR) ble det etter tilsyn i 2023 meldt om følgende avvik:

Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende adkomst til hele fyringsanlegget.

Kommentar: Trenger trinn eller platå til å stå på helt oppe ved skorsteinen. For at vi skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på taket, må det monteres takstige. Takstiger skal festes i henhold til monteringsanvisningen.

NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Veggplater og innredning er montert av faglærte på dugnad Gulv, flis og membran er utført av Luma bygg AS. Arbeid utført av Luma bygg AS.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: Luma bygg AS.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Ja. Beskrivelse: Luma bygg AS.

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

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Arve har bygget garasjen. Arbeid utført av Arve meny byggtjenester as.

Innhold

Kort fortalt

- Velholdt og koselig enebolig
- Ett plan, pluss loft og kjeller
- Tomt på 1790,7 kvm i skogkanten
- Idyllisk plassert ved elva Kvisla
- Usjenert med elvebrus og fuglekvisper
- Ca. 10 km til Aursmoen/sentrum
- Ca. 5 min kjøring til Haneborg skole

- Isolert garasje på 89 kvm fra 2023
- Løftebukk og varmepumpe i garasjen
- Plass til verksted og hobbysysler
- Lagringsplass i kjeller og garasjeloft
- Drenert på to sider av boligen i 2020
- Vestvendt terrasse på 25 kvm
- Østvendt markterrasse med betongheller
- Romslig gårdsplass og hage med plen
- Yttertak fra 2011 og røykrør fra 2019
- Entré med skyvedørsgarderobe
- Stue med varmepumpe og peisovn
- Spisestue med utgang til terrassen
- Kjøkken ble oppgradert i 2024
- Pent bad, moderne oppgradert i 2021
- To loftsrom, innredet som soverom

Planløsning

1. etasje: Entré, gang/trapperom, kjøkken, spisestue, stue og bad/wc/vaskerom.

Loftsetasje: 2 innredede rom brukt som soverom.

Kjeller: 2 rom med lav takhøyde og ikke måleverdig bruksareal.

Annet: Lagringsloft over garasjen.

Entré

Velkommen inn i et koselig og velholdt hus med en fin markterrasse utenfor inngangspartiet. Entreen har hvitmalt paneltak, gråmalte panelplater/panelvegger og laminatgulv i enstavs design. Fra entreen er det adkomst til badet og til en gang med trapp til loftet og dører inn til kjøkken og stue.

Trappen opp til loftet er enkel og rustikk, veggene er glatte, malt i samme gråfarge som i entreen og gulvet er i enstavs laminat. Entreen er innredet med en plassbygd skyvedørsgarderobe og det er mulighet for andre oppbevaringsmøbler i trappegangen.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i eget rom og har direkte adkomst til spisestuen. Det ble montert kjøkkeninnredning i 2024 (kjøpt brukt) i moderne stil med hvite, glatte fronter, noen vitrineskap og benkeplate i grå laminat.

Kjøkkenet har vaskeum i stål, belysning over benken og ventilator med sort glassfront over komfyrplassen. Det er ellers opplegg for oppvaskmaskin i benken og avsatt plass til side-by-side kjøleskap. Rommet har laminatgulv i enstavs design, gråmalt panel/panelplater på veggene, sort spotlampe i taket, samt fint utsyn til markterrassen og skogen fra et østvendt vindu.

Stue og spisestue

Spisestuen ligger mellom kjøkkenet og stuen, et hyggelig samlingspunkt med god plass til et stort spisebord med mer. Rommet har laminatgulv i enstavs design, gråbeige vegger i panel/panelplater, hvite takess og bred åpning mot stuen. Det er vindu i nordveggen og utgang til en solrik terrasse i vestveggen. Her er det fint å nyte måltidene utendørs.

Stuen har samme stil og overflater som spisestuen, samt gråmalt pipeløp, adkomst til trappegangen og god plass til en romslig tv-lounge. Stuen får dagslys fra vinduer på to sider og har ekstra hygge fra en moderne peisovn, montert i 2022. En varmepumpe sørger ellers for jevn innetemperatur.

Bad/wc/vaskerom

Badet ble smakfullt pusset opp med nye overflater, membran og innredning i 2021. (Sluk og vannrør er fra 1986). Badet er moderne i stilen med lyse gulvfliser, mørke, marmorerte baderomsplater på veggene, sort spotbelysning i taket, gulvvarme og dagslys fra et høyt plassert vindu.

Innredningen består av en heldekkende servant på sort skap med trestruktur, matchende veggskap og speilskap, samt et toalett og et pent dusjkabinett med sort ramme. I hjørnet av rommet er det opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel i søyleløsning.

Soverom og garderobe

Boligen har to koseligeinnredede rom i andre etasje, begge med skråtak og hvert sitt vindu i gavlvegg. Rommene tilfredsstiller ikke dagens krav til takhøyde eller til lysforhold. Rommene har laserte paneloverflater på vegger og tak, spotbelysning og lyst laminatgulv. Begge rom har noe oppbevaringsplass i kneveggene. Det er ellers skyvedørsgarderobe i entreen i første etasje, samt god lagringsplass i to uinnredede kjellerrom og garasjeloft.

Innbo og løsøre

Ventilasjonen er naturlig med mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og elektrisk vifte på badet.

Varmtvannsbereder er på ca. 120 liter og plassert i kjelleren. Elanelegget ble noe fornyet i 2019 og sikringsskapet har automatsikringer. Vannforsyning er fra privat brønn og boligen har vannpumpe og trykktank i kjelleren. Avløpsrørene er skiftet i senere tid og går til septiktank/kum og sandfilteranlegg.

Veggfester til TV'er og Yale doorman på inngangsdør medfølger ikke, vanlig lås vil bli satt inn.

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

Det er parkering på gårdsplassen og i en frittstående garasje fra 2023 med første etasje på 73 kvm og loft på ca. 16 kvm. Garasjen har en leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner og en foldeport i metallkonstruksjon med gangdør. Det er installert løftebukk og varmepumpe.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Boligen varmes opp elektrisk med varmepumpe i stuen og gulvvarme i badet. I tillegg er det vedfyring i en nyere peisovn fra 2022 i stuen. Pipen fikk nytt innvendig røykrør i

2019.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 8 167

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Bløpet for komm. avgifter 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 1 454

Eiendomsskatt år

2024

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 576 360.

Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 2 305 438.

Andre utgifter

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

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 167, bruksnummer 70 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:

3226/167/70:

16.07.1969 - Dokumentnr: 3638 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:167 Bnr:70

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1969 - Dokumentnr: 3538 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:167 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 850192 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:167 Bnr:70

07.09.2023 - Dokumentnr: 969574 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:3226 Gnr:167 Bnr:1

Vederlag: NOK 5 250

Omsetningstype: Fritt salg

01.01.2024 - Dokumentnr: 152097 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:167 Bnr:70

16.07.1969 - Dokumentnr: 3638 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:167 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:167 Bnr:70

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:167 Bnr:91

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm. Eier har ikke betalt noe for veivedlikehold, snømåking osv. Det er virksomhet med masseuttak i nærområdet som benytter veien inntil eiendommen som transportvei.

Tilknytning vann: Tilknyttet vann fra privat grunnboret brønn på eiendommen.

Tilknytning avløp: Privat avløpsanlegg med sandfilteranlegg på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.

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

Iht. opplysninger fra kommunen ligger tomta innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

77 250 (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))

78 600 (Omkostninger totalt)

94 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 168 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 184 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 187 300 (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 1,65% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 39 000,-. 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.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, organisasjonsnummer 981 129 792
Aurskog senter, 1930 Aurskog

Salgsoppgavedato

07.07.2025



Aktiv Eiendom v/Elene M. Torre har gleden av å presentere Kolmoveien 29.



Boligen har fine uteområder mot øst og vest og ligger like ved Tørrmodammen og elva Kvisla, noe som skaper ekstra stemning.

En velholdt og landlig beliggende enebolig med solrike uteområder og tomt på nesten 1,8 mål.

Ved inngangspartiet i øst er det anlagt en større markterrasse av betongheller, med trapp i tre opp til gårdsplassen.



1. etasje
Velkommen inn!



Entréen har gråmalte veggflater og laminatgulv i enstavs design. En praktisk skyvedørsgarderobe sørger for oppbevaring av ytterklær og sko.



Videre inn er en gang med ytterligere muligheter for oppbevaringsmøblement. Herfra fører også en trapp opp til loftetasjen.



Kjøkkenet ligger i eget rom og har innredning langs flere vegger.



Innredningen har hvite, glatte fronter og grå laminatbenkeplate med vaskekum i stål.



Det er avsatt plass til komfyr og side-by-side kjøleskap, samt opplegg for oppvaskmaskin.



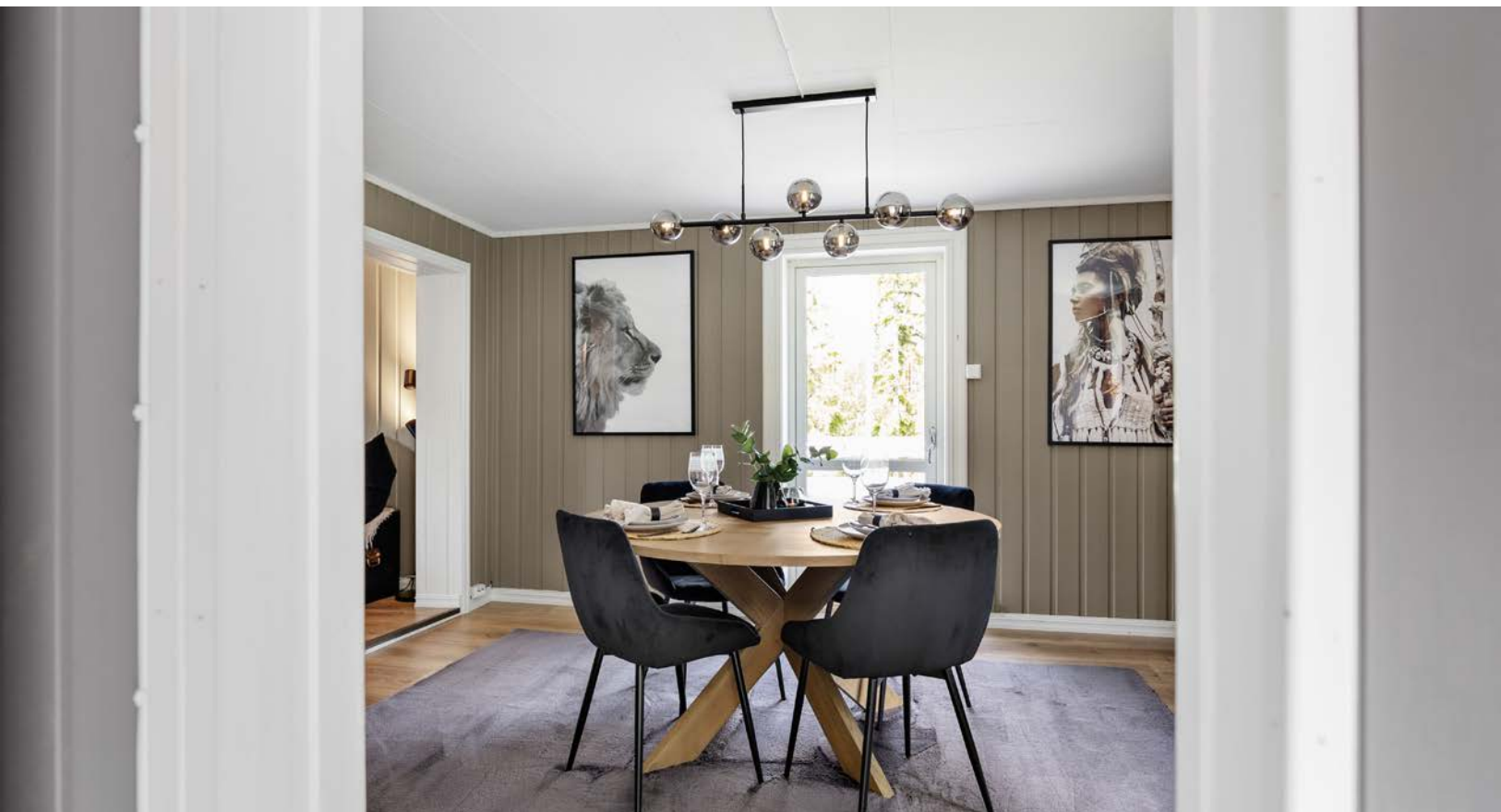
Innredningen ble kjøpt brukt og montert i 2024.



Fra det østvendte vindu flommer dagslyset inn.



Boligen har to stuer, med spisestuen naturlig plassert nærmest kjøkkensonen.



Det er god plass til større spisebordsmøblement.

Velkommen til bords!

Fra spisestuen er det utgang til den
vestvendte terrassen.





Stue og spisesstue har samme behagelige fargenyanse på veggene, og på gulvet er det enstavs laminat.



Det er fin plass til en romslig tv-lounge i stuen.



Med både moderne peisovn og varmepumpe er du sikret en jevn, behagelig temperatur året rundt.



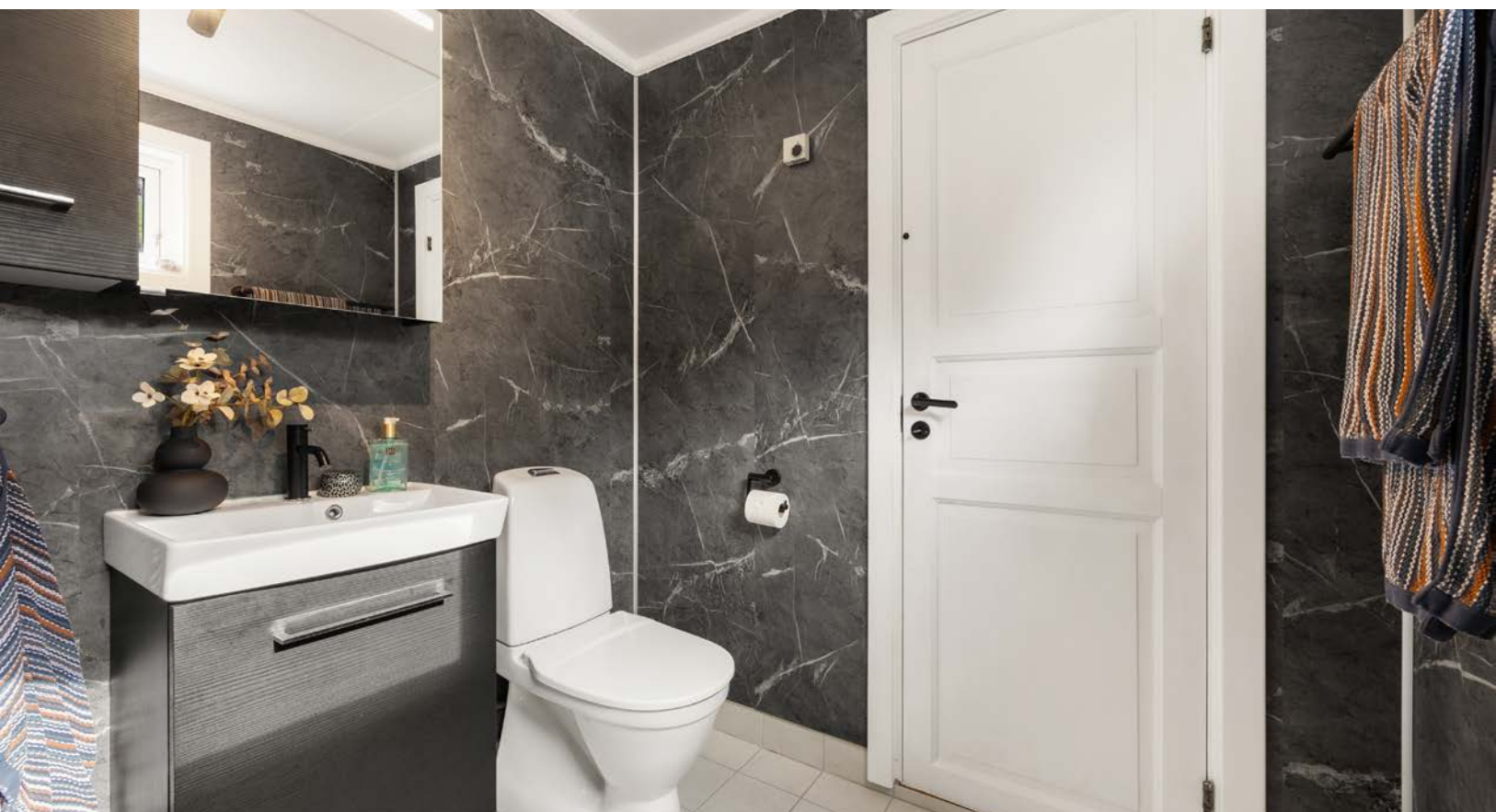
Stuen.



Pipeløpet er malt i en stilig grå kontrastfarge.



Badet ble smakfullt pusset opp med nye overflater, membran og innredning i 2021.



Innredningen har heldekkende servant over sort skapseksjon, matchende veggskap og speilskap.



Videre har badet gulvmontert toalett, dusjkabinett med detaljer i sort, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyleløsning.

Loftetasje



I loftetasjen ligger to koselige innredede rom - i bruk som soverom
Innredning av loftetasjen er ikke byggemeldt - og følgelig ikke godkjent for varig opphold.



Begge rommene har skråtak og vindu i hver sin gavlvegg.

Veggene og taket har laserte overflater og lyst laminatgulv.





Innredet rom.



Smart oppbevaringsløsning.



Her ligger alt til rette for hyggelige grillkvelder rundt bålpanna.



Fine, grønne plenarealer som byr på rikelig med boltreplass for små og store.



Hagen har også naturlig vegetasjon.



Boligen er opprinnelig en tømmerbygning som ble flyttet til tomten i 1970, og senere påbygd i 1986.



Det ble drenert langs to sider av bygget i 2020.



Parkering kan gjøres i den frittstående garasjen eller på den gruslagte gårdsplassen.



Garasjen har en første etasje på 73 kvm og loft på ca. 16 kvm. Leddporten er i en metallkonstruksjon med motorisert åpner og en foldeport i metallkonstruksjon med gangdør.



Garasjen har installert løftebukk og varmpumpe.



Her er det god plass til verksted og hobbyer.



God lagringsplass.

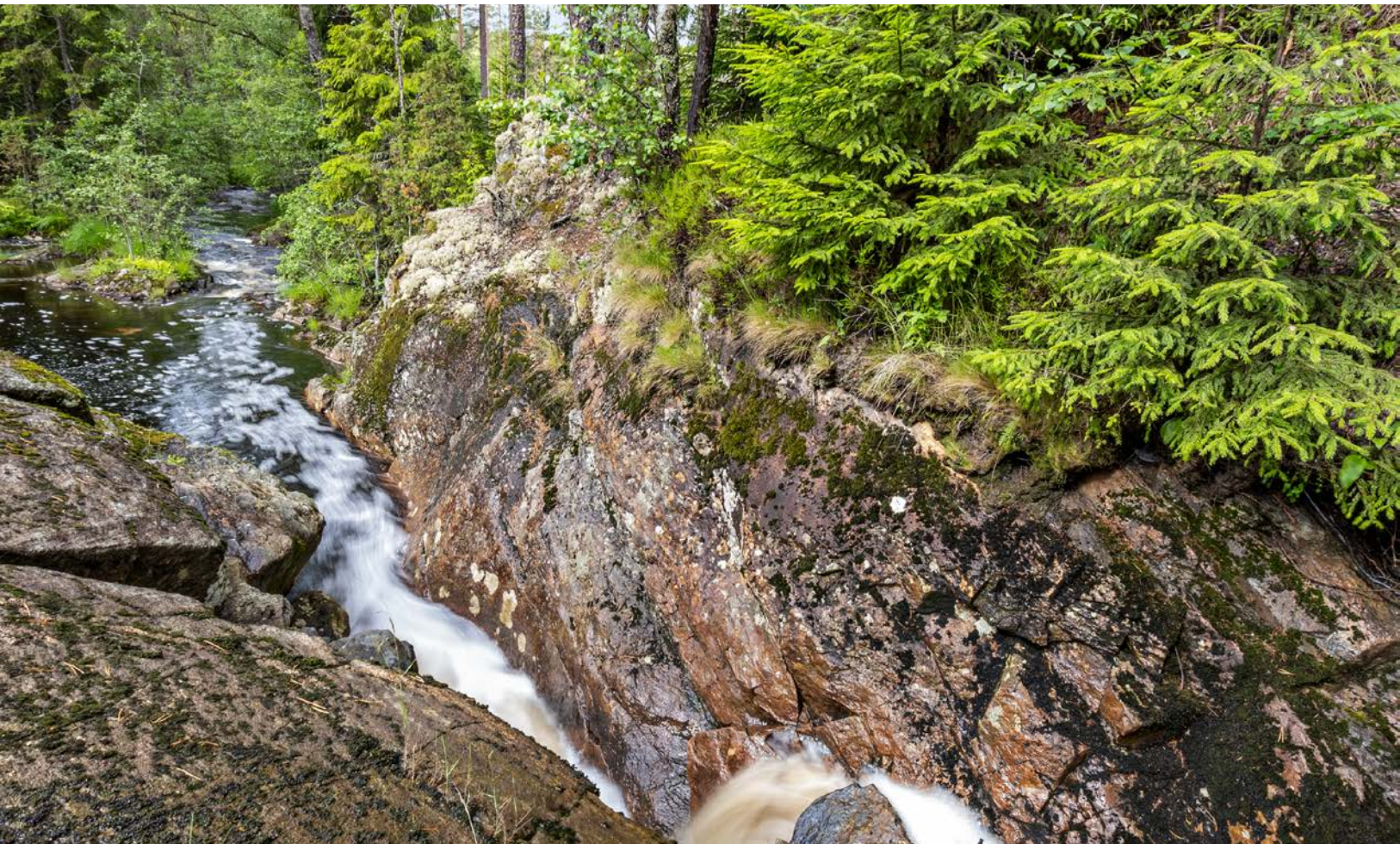


Langs elva og dammen er det flere minner etter skogbruk og tømmerfløting.



Eiendommen er fint omkranset av naturlig vegetasjon og skog.

Følger man elveleiet nordøstover kommer
man videre til Oppsjøen.



Kolmoveien 29

1. etasje



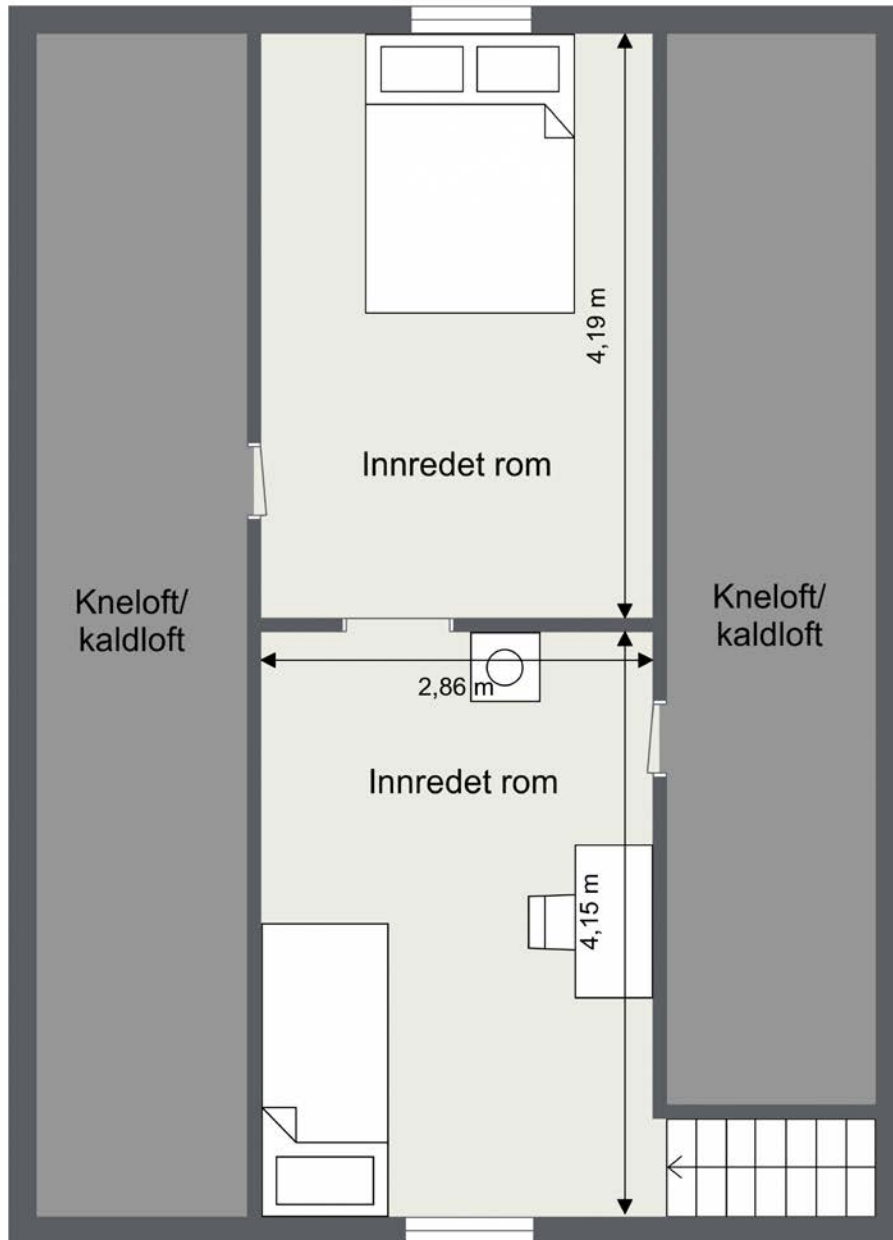
Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

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.

Kolmoveien 29
Loftsetasje



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.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Kolmoveien 29, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 167, bnr. 70

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 30.06.2025

Rapportdato: 03.07.2025

Oppdragsnr.: 10816-25089

Referansenummer: SZ2049

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1970 og var da en eldre tømmerbygning som ble flyttet til eiendommen.

Eneboligen ble tilbygd i 1986.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2023.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje.

Det er kneloft/kaldloft på 2 sider.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Det er snøfangere på hele taket.

Veggene har tømmerkonstruksjon i opprinnelig del og trebindingsverk i tilbygd del. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Entredør i trekonstruksjon med glassfelt.

Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2011.

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Trepanel, malte flater, panelplater og badromsplater.

Trepanel: Trepanel, himlingsplater og malte slette flater/plater.

Etasjeskillere/gulv er av trebjelkelag.

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

Trapp: Boligen har malt tretrapp i enkel konstruksjon.

Innerdør: 3-speils malt tredør til badrom.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue.

Luft til luft varmepumpe i stue.

Elektrisk gulvvarme på badrom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett.

Servantskap, speilskap og overskap. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette hvite fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Komfyr og kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Innvendige avløpsrør er av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjelleren.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter.

Det er avtrekk fra elektrisk vifte på badrom.

Det er avtrekk fra ventilator på kjøkkenet.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering ved grunnmur.

Bygningen har grunnmur av betong.

Forstøtningsmur er av betongstein.

Tomten er skrånende ned mot vest.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Avløpet går til septiktank/kum og sandfilteranlegg.

Vannforsyning er fra privat brønn.

Det er vannpumpe og trykktank i kjelleren.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	165 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	76 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger enkel tegning/skisse i forbindelse med tilbygget i 1986.

Plantegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Innredet loftsetasje er ikke beskrevet på tegningen og er således ikke byggemeldt/godkjent.

Terrassen er ikke beskrevet på tegningen og er således ikke byggemeldt/godkjent.

Garasje

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

Avvik: Takhøyde på loftet på del av bygningen er større enn beskrevet på tegningen og del av loftet får dermed måleverdig bruksareal.

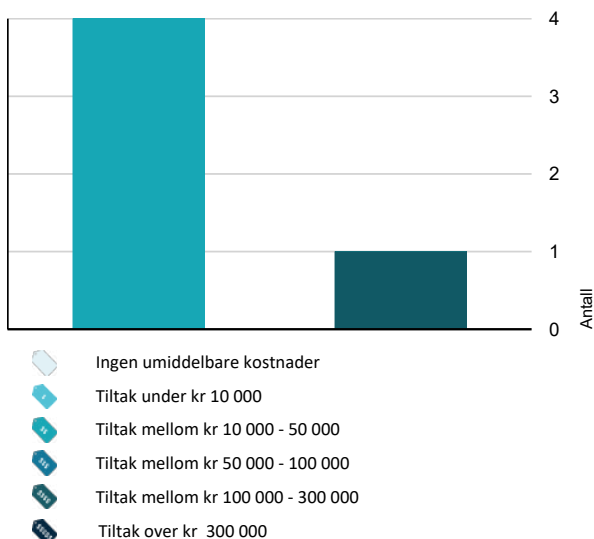
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Terrasse** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje og loftsetasje** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmur** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater [Gå til side](#)
Gulv
-
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, [Gå til side](#)
membran og tettesjikt
-
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og [Gå til side](#)
innredning
-

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeår iht. tidligere takst. (eldre tømmerbygning som ble flyttet til eiendommen i 1970).

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

1986 Tilbygg Iht. tegning og matrikkelinformasjon.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er fra 2011 iht. tidligere takst. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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.
Det er snøfangere på hele taket.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon i opprinnelig del og trebindingsverk i tilbygd del. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

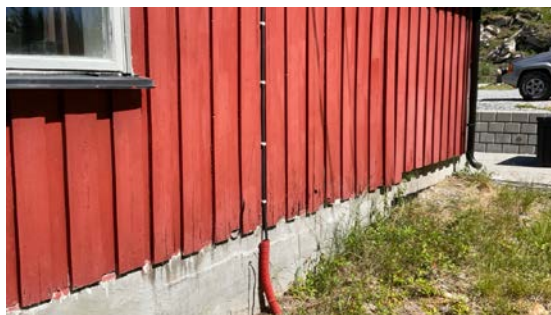
Vurdering av avvik:

- 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/trepener.

Trebordkledningen har generelt en del slitasje og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Tilstandsrapport

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje.
Det er kneloft/kaldloft på 2 sider.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.
- Yttertaket har nedbøyning.

Det er skjevheter/nedbøyning (synlig visuelt på møne).

Det må påregnes skjevheter i konstruksjon på bygningen av denne alder (opprinnelig gammel tømmerbygning).

Undertaket er stedvis misfarget og dette skyldes trolig dampbelastning fra underliggende etasje pga. brudd/dårlig utført dampspærre, begrenset med lufting, fuktighet fra tidligere takteking eller en kombinasjon av dette.

Det er ingen synlig lufting/luftspalte mellom taket og innvendig tak/innredet rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige.

Loft er konstruksjon som jevnlig bør kontrolleres.

Dersom taktekingen skal skiftes bør luftingen av konstruksjonen utbedres.



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Det er nyere vindu på kjøkken, på badet og i loftsetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det mangler vannbrett/beslag på enkelte vinduer og tettingen er her ufagmessig og dårlig. Kan medføre at regnvann trenger inn i veggkonstruksjonen.

Enkelte vinduer har en del slitasje og er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Dører

Entredør i trekonstruksjon med glassfelt.

Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Entredøren har en del slitasje, men har normalt god funksjonalitet. Terrassedøren mangler beslag/tetting i bunn (er utett med fare for fuktinndriv/skade i gulvet).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetting/beslag ved utvendig terskel terrassedør må utbedres.

! TG 3 Terrasse

Terrasse 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 trappen (TG3).

Rekkverkshøyde på terrassen er ca. 93cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

Rekkverket er enkelt å klatre på (ikke bygget iht. anbefaling).

Det er råteskadede og værslitte trebord stedvis.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres rekkverk på trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Trepanel, malte flater, panelplater og baderomsplater.
Trepanel: Trepanel, himlingsplater og malte slette flater/plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis svelleskader/slitasje på laminatgulvet.
Det er stedvis gliper i gulv, listverk mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv i 1. etasje og loftsetasje

Etasjeskillere/gulv er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stuer og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er merkbare og vesentlige skjevheter på gulvene i boligen.
Det er provisoriske understøtter av gulvkonstruksjonen i kjelleretasjen.
Det er stedvis skadede stubbloftsbord, men det ble ikke påvist noen skader i gulvbjelkene dog kan dette ikke utelukkes da gulvbjelkene hovedsaklig er skjulte.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedring av gulvkonstruksjonen bør vurderes nærmere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har pipeløp med mursteinspipe med nyere innvendig røykrør fra 2019 (dokumentasjon er ikke fremvist og bør innhentes).
Det er tilkoblet peisovn i stue (fra 2022).
Opplysninger fra eier.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

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



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom i kjelleretasjen er uinnredet. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er høy luftfuktighet i kjelleretasjen.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på grunnmur og i gulv i kjelleretasje.
Grunnmur og gulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuksikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjøres fuksikring mot grunn og/eller det bør benyttes luftavfukter i kombinasjon med varme og ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp i enkel konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

3-speils malt tredør til badetrom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet ble oppusset med gulvfliser, gulvmembran, baderomsplater og innredninger i 2021 iht. eier. Det er fremlagt dokumentasjon (kvittering) av arbeid med membran og gulvfliser. Sluk og vannrør er fra 1986.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater.
Himling: Himlingsplater.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Gulvet er flatt og mangler fall til sluket.
Det er oppkant med fliser og synlig membran ved dørterskel og det er oppkant med fliser på vegger (sokkelfliser).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er flatt og mangler fall til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk fra 1986 og smøremembran fra 2021.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på membranløsningen utover faktura for utført arbeid.
Iht. fakturaen er det benyttet smøremembran og slukmansjett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap, speilskap og overskap. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

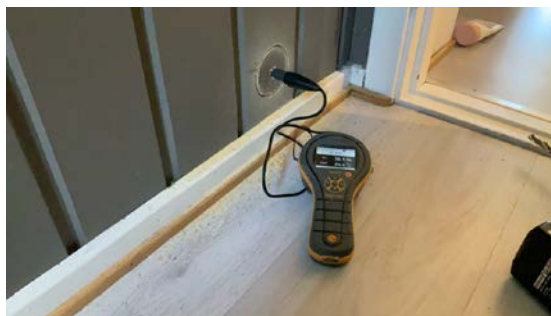
Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Hulltaking bak våt sone på baderommet er ikke mulig da det her er tømmervegg og yttervegg.
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Komfyr og kjøleskap.

Innredningen ble montert i 2024, men ble da kjøpt brukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det mangler fuge/list/tetting mellom benkeplate og veggene.
Det er ikke fuktbestandige materialer på vegger over komfyr eller over oppvaskkummen, som kan føre til skade på platene ved damp og fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av plast. Dels fra 1986 (baderom) og dels fra 2019 (kjøkken).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter.
Det er avtrekk fra elektrisk vifte på baderom.
Det er avtrekk fra ventilator på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset med ventiler for tilluft i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue. Varmepumpen har produksjonsår 2019.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

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.



1 TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg av ukjent alder.

Det ble gjort fornyelse på deler av anlegget i 2019 iht. eier.

Det foreligger Samsvarserklæring på kurs til varmepumpe fra 2019.

Det foreligger ingen dokumentasjon/Samsvarserklæringer på anlegget forøvrig.

Deler av anlegget er installert av elektriker som er bekjent av eier og arbeidet er gjort som vennetjeneste. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet (TG3).

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Deler av anlegget er installert av elektriker som er kjent av eier og arbeidet er gjort som vennetjeneste. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet (TG3).
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger kun Samsvarserklæring på kurs til varmepumpe fra 2019.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2020 på 2 sider av grunnmuren, iht. eier.
Øvrig drenering er av ukjent type og av ukjent alder (trolig fra byggeåret).

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tilstandsrapport

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

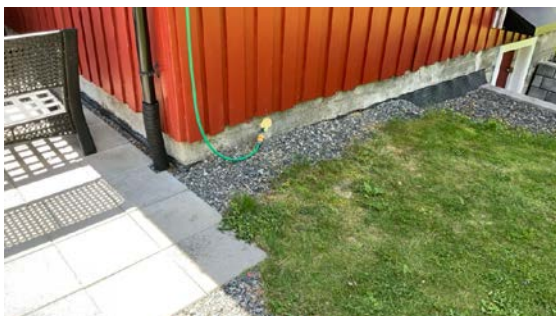
Avvikene over gjelder drenering rundt del av grunnmuren som er av eldre dato/opprinnelig drenering.

Det mangler grunnmursplate/drensplate på 2 sider (opprinnelig drenering).

Der hvor det er grunnmursplate/drensplate og nyere drenering så mangler det topplist/klemlist.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er sprekker og riss flere steder i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 0 Terrenghforhold

Tomten er skrånende ned mot vest.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er vannpumpe og trykktank i kjelleren.

Avløpsrørene er skiftet i senere tid iht. eier. Vannledningen er av eldre dato.

Avløpet går til septiktank/kum og sandfilteranlegg.

Vannforsyning er fra privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- 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.
- Vannkvalitet må dokumenteres



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

2023

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon/eier.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret med god funksjonalitet til bruksformålet.

Det mangler innvendig listverk/innredning stedvis.
Trappen til loftet er i enkel trekonstruksjon og rekkverk/sikring er ikke iht. krav og dette bør utbedres.

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.
isolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.
Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp av metall.
Snøfangere på begge sider av taket.

1 leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.
1 foldeport i metallkonstruksjon med gangdør.
Vinduer med 2-lags glass.

Innvendig vegger og himling er kledd med gipsplater og dels med treplater.
Det er installert løftebukk.
Det er installert luft til luft varmepumpe.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 76 m²/76 m² <i>Enebolig:</i> Entré, Bad/vaskerom, Gang, Kjøkken, Spisestue, Stue, 2 Soverom <i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 89 m² <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 3 100 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 3 400 000 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 3 100 000 Konklusjon markedsverdi 3 100 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nordre Mangen vei 432 ,1930 AURSKOG 107 m ² 1900 2 sov	23-08-2023	3 350 000	3 550 000		3 550 000	33 178
2 Haneborgveien 556 ,1930 AURSKOG 85 m ² 1965 2 sov	08-01-2024	2 490 000	2 420 000		2 420 000	28 471
3 Nygårdsveien 56 ,1930 AURSKOG 116 m ² 1952 2 sov	21-05-2025	3 200 000	2 950 000		2 950 000	25 431
4 Hedumveien 117 ,1930 AURSKOG 104 m ² 1925 2 sov	16-03-2025	3 200 000	2 900 000		2 900 000	25 217
5 Haneborgveien 735 ,1930 AURSKOG 166 m ² 1930 4 sov	23-01-2025	3 500 000	3 200 000		3 200 000	19 277
6 Søndre Mangen vei 711 ,1930 AURSKOG 98 m ² 1952 2 sov	17-03-2025	2 500 000	2 400 000		2 400 000	16 667
7 Haneborgveien 515 ,1930 AURSKOG 182 m ² 1954 3 sov	10-04-2025	3 000 000	3 000 000		3 000 000	16 484
8 Hedumveien 319 ,1930 AURSKOG 202 m ² 1997 3 sov	21-05-2025	2 350 000	2 200 000		2 200 000	10 891

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	15 000
Kostnader vann-/avløpsanlegg. Stipulert beløp for drift, vedlikehold og service.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	1 100 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 600 000

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 markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000
--	------------	------------------

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

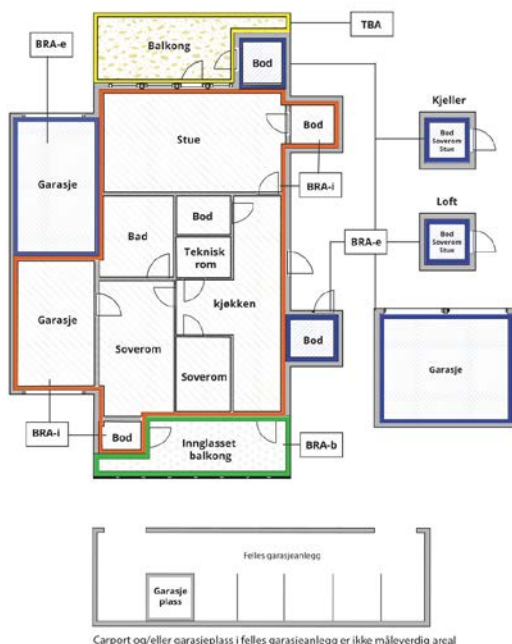
Hva er måleverdig areal?

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 bodar
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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjelleretasje							
1. etasje	60			60	26		60
Loftsetasje	16			16		9	25
SUM	76				26	9	85
SUM BRA	76						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje			
1. etasje	Entré, Bad/wc/vaskerom, Gang/trapperom, Kjøkken, Spisestue, Stue		
Loftsetasje	Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

Kjelleretasjen har adkomst via tredør/luke i grunnmuren. Det er 2 rom i kjelleretasjen og rommene har lav takhøyde og ikke måleverdig bruksareal.

Loftsetasjen har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger enkel tegning/skisse i forbindelse med tilbygget i 1986.

Plantegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Innredet loftsetasje er ikke beskrevet på tegningen og er således ikke byggemeldt/godkjent.

Terrassen er ikke beskrevet på tegningen og er således ikke byggemeldt/godkjent.

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: Arbeid med drenering av Kjetil Gjersøyen Graveservice i 2020 iht. fremvist faktura.

Arbeid med membran og gulvfliser på baderom i 2021 av Luma Bygg AS iht. fremvist faktura.

Arbeid med røranlegg i 2021 av Halvor Sveistrup AS iht. fremvist faktura.

Arbeid med ny infiltrasjonsgrøft for avløpet i 2023 av Vidar Kløfta iht. fremvist faktura.

Øvrig oppussingsarbeid er gjort av eier selv.

Diverse elektrikerarbeid og diverse rørleggerarbeid i boligen er gjort av bekjente fagfolk som vennetjenester.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverommene i loftsetasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til takhøyde eller til lysforhold.

Takhøyden generelt i boligen er lavere enn dagens krav til takhøyde.

Vinduet på soverom 1 i loftsetasjen tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei pga. plassering av hengslene som begrenser høyden på vinduet ved åpning.

Vinduet på soverom 2 i loftsetasjen tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei pga. størrelsen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		73		73	
Loft		16		16	
SUM		89			
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje 1, Garasje 2	
Loft		Bod	

Kommentar

Loftet har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik: Takhøyde på loftet på del av bygningen er større enn beskrevet på tegningen og del av loftet får dermed måleverdig bruksareal.

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: Oppført i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	76	0
Garasje	0	89

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Gina Marie Bergmann	Kunde
	Daniel Johan Cock	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	167	70		0	1790.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Kolmoveien 29							
Hjemmelshaver Daniel Johan Cock							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig skogsområde ca. 10 km. nordøst for Aursmoen/handelssentrum.
Det er ca. 4,5 km. til Haneborg skole fra eiendommen.
Usjenert og rolig beliggenhet.

Det er virksomhet med et masseuttak på innsiden av denne eiendommen og transportvirksomhet i forbindelse med dette som går forbi denne eiendommen.

Det er meget gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.
En elv går like ved eiendommen.

Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud.
Det er bla. Aurskog senter med butikker, kafe, bank mm.

Adkomstvei

Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.
Eier har ikke betalt noe for veivedlikehold, snømåking osv.
Det er virksomhet med masseuttak i nærområdet som benytter veien inntil eiendommen som transportvei.

Tilknytning vann

Tilknyttet vann fra privat grunnboret brønn på eiendommen.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med sandfilteranlegg på eiendommen.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.790,7m².
Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.
Støttemur av betongstein.
Uteområde med betongheller.
Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.
Usjenert beliggenhet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 760 000

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Statens Kartverk	17.06.2025		Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	30.06.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Eier	30.06.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	03.12.2018		Gjennomgått	14	Nei
Tegning enebolig		Udatert tegning i forbindelse med tilbygg i 1986.	Gjennomgått	1	Nei
Tegning garasje		Udatert tegning i forbindelse med byggesaken i 2022.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.07.2025	
2	04.07.2025	

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 funksjonssprøving 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/SZ2049>

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.	
1105250071	

Selger 1 navn
Daniel Johan Cock

Gateadresse	
Kolmoveien 29	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1105250071

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Veggplater og innredning er montert av faglærte på dugnad Gulv, flis og membran er utført av Luma bygg AS

Arbeid utført av

Luma bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Luma bygg AS

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Luma bygg AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjeve gulv

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1105250071

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arve har bygget garasjen

Arbeid utført av

Arve meny byggtjenester as

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

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: 1105250071

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1105250071

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Cock	4517e2dd22432b7d32435 2181a6dde04fd211444	30.06.2025 10:27:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1105250071

- 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

Kolmoveien 29

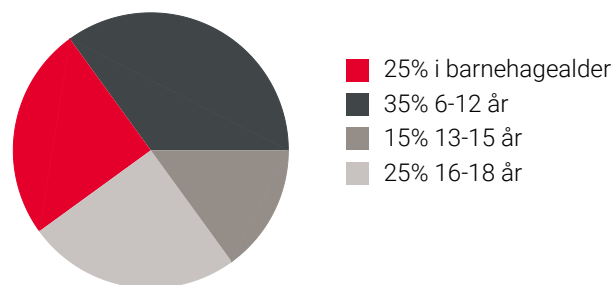
Offentlig transport

🚍 Lierfoss Linje 470, 470E	7 min 🚶 6.2 km
🚉 Blaker stasjon Linje R14	23 min 🚶 23.6 km
✈ Oslo Gardermoen	54 min 🚶

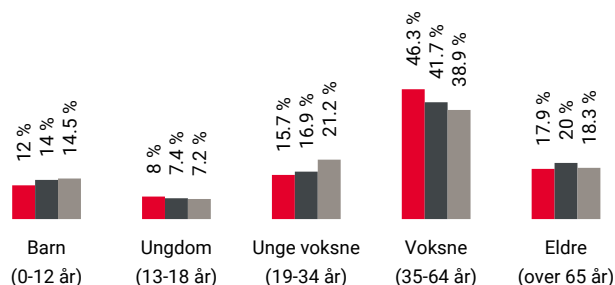
Skoler

Haneborg skole (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	4 min 🚶 4.8 km
Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	12 min 🚶 11.2 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	11 min 🚶 10.7 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	11 min 🚶 11.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnskrets: Haneborg	326	157
🟤 Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

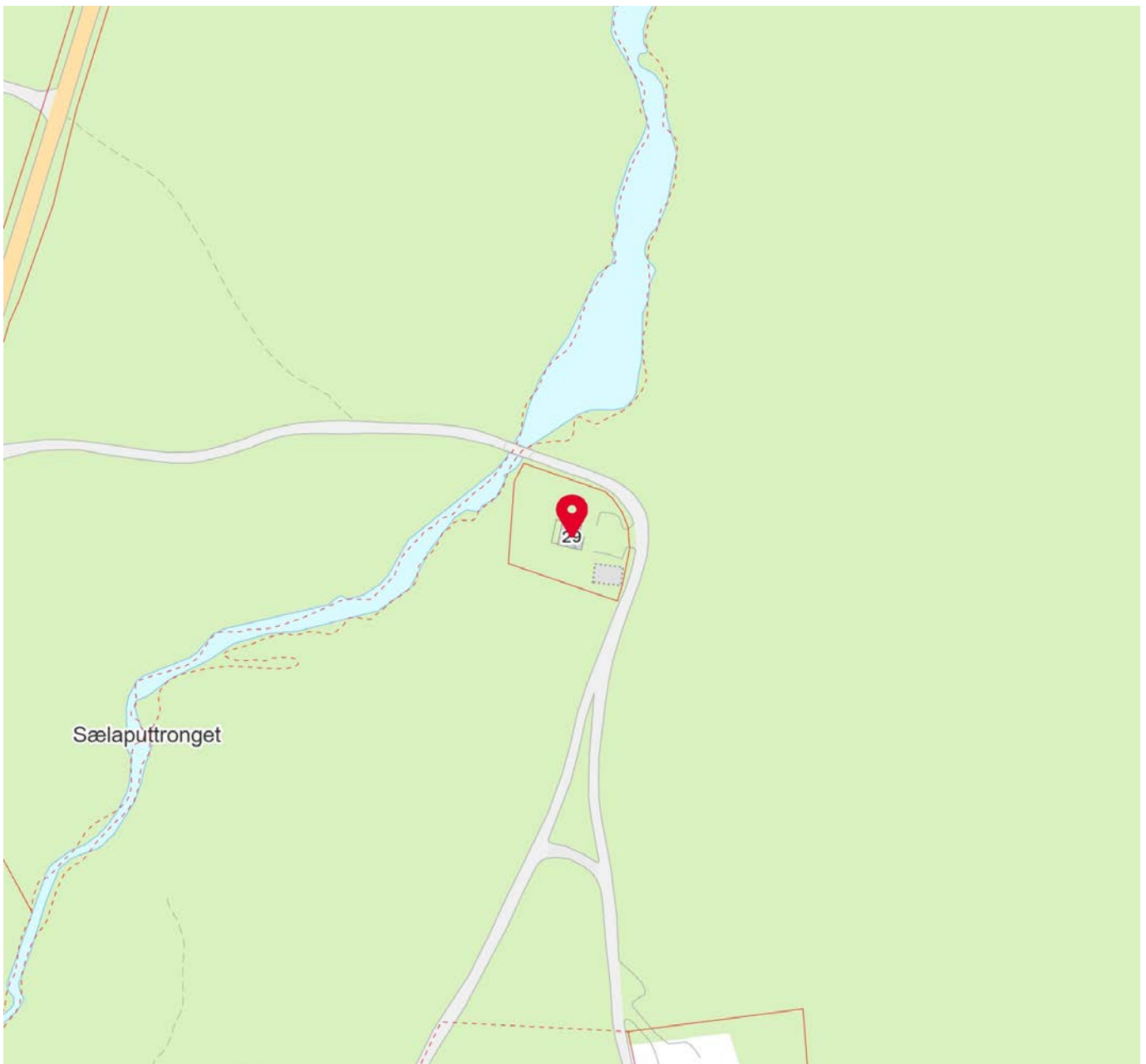
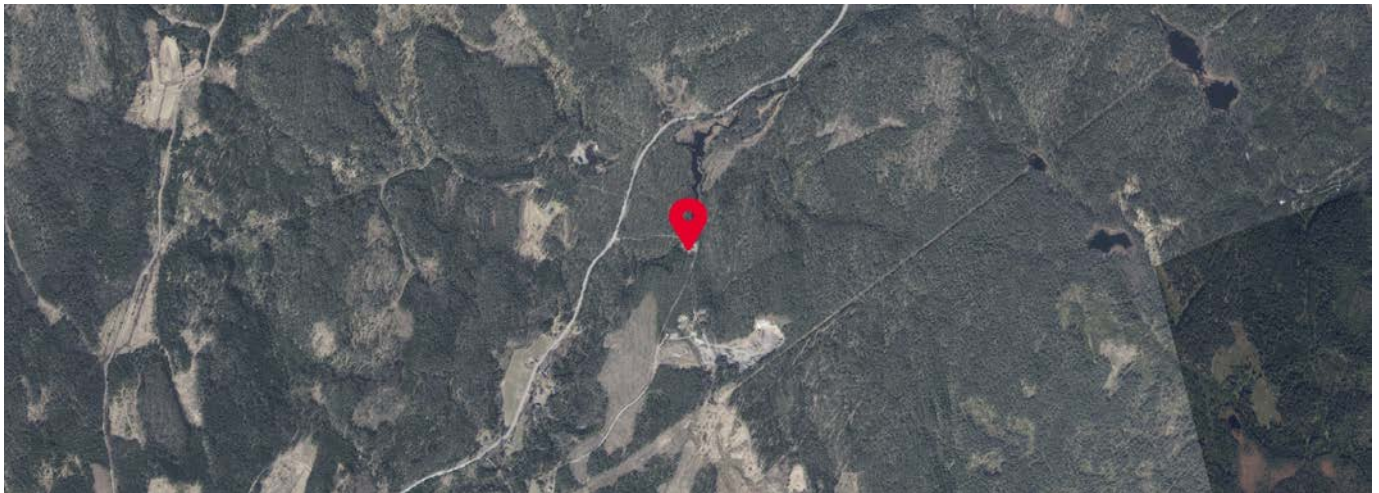
Flatebyjordet barnehage (1-5 år) 69 barn	9 min 🚶 8.8 km
Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år) 57 barn	9 min 🚶 9 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	10 min 🚶 9.9 km

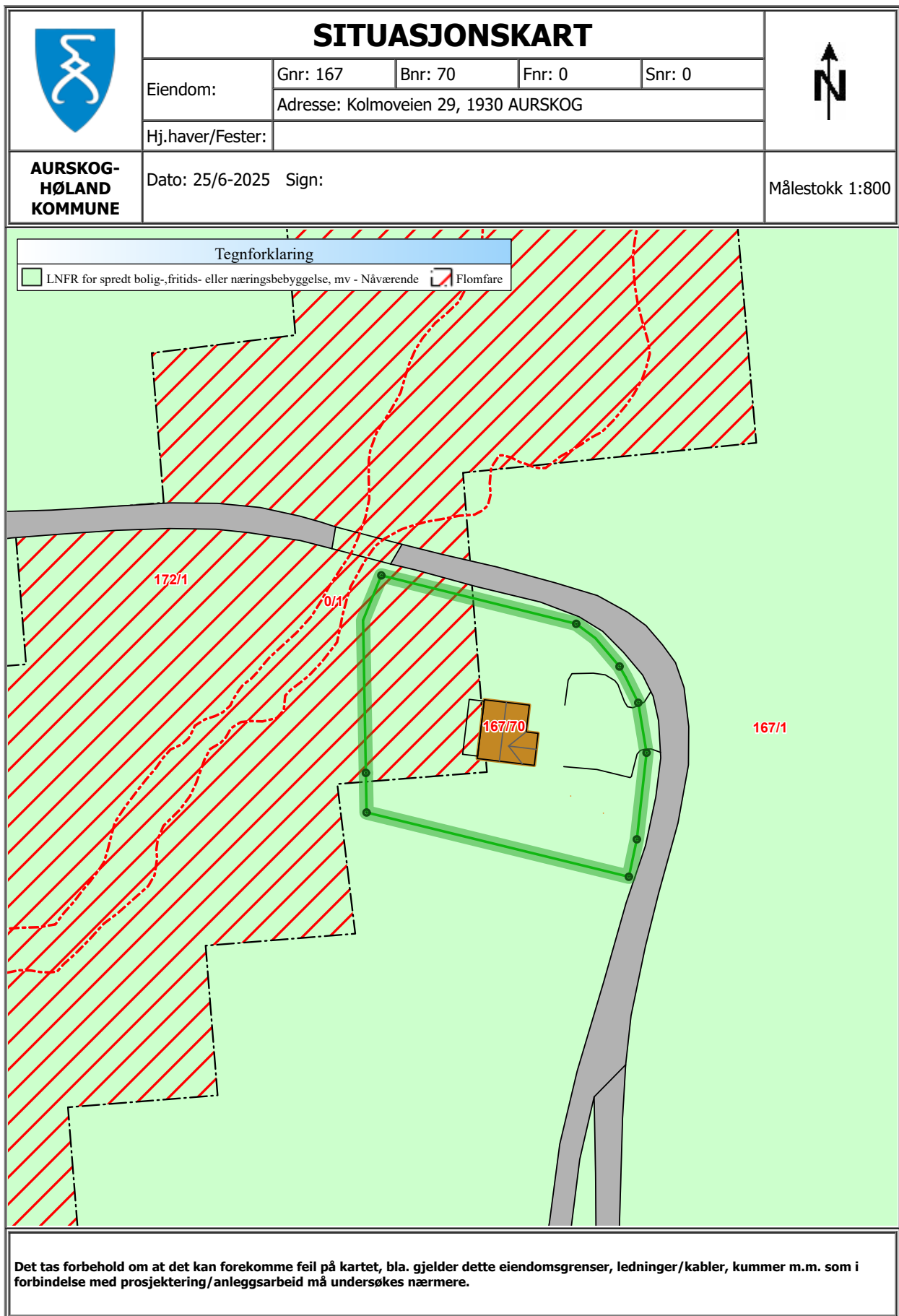
Dagligvare

Kiwi Aurskog	12 min 🚶
Rema 1000 Aurskog	12 min 🚶

Sport

⚽ Haneborg skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min 🚶 4.8 km
⚽ Haugerudfeltet - ballflate (MKN) Ballspill	12 min 🚶 10.4 km
🏊 Aura Trening og Helse	9 min 🚶
🏊 MOVA Bjørkelangen	10 min 🚶







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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Kolmoveien 29
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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre