



aktiv.

Preståsen 11, 1930 AURSKOG

**Innholdsrik og familievennlig
enebolig m/badstue. Store, solrike
uteplasser og dbl.garasje.
Sentralt og barnevennlig!**



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 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 107 640,-
Total ink omk.: Kr 4 357 640,-
Selger: Pekka Kullervo Søyving
Pirjo Marketta Søyving

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 231/231 kvm
Tomtstr.: 925.6 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 180
Oppdragsnr.: 1105260008

Sentralt beliggende enebolig

Velkommen til Preståsen 11 – en pen og familievennlig enebolig i rolige omgivelser. Beliggenheten er sentral og attraktiv, med nærhet til busstopp og ungdomsskole, samt kort vei til barnehager, barneskole, idrettsanlegg og fine turområder. Videre kan eiendommen skilte med en solrik hage med boltreplass, en integrert dobbelgarasje, østvendt terrasse på ca. 58 kvm og en sydvendt, lun markterrasse på ca. 30 kvm.

Boligen fremstår med tidløse farge- og materialvalg og innholdsrik planløsning. Her er det en luftig stue med element peis, et klassisk kjøkken med spiseplass og et innredet kjellerrom med peisovn. Videre er det to bad/wc, en badstue, wc-rom, vaskerom, tre soverom og et innredet rom i kjelleren. Lagringsplass finnes i en romslig innebod, i knekott og i et stort uthus.

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
Megler	27
Planskisser	47
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	87
Nabolagsprofil	95
Våre samarbeidspartnere	98
Budskjema	105

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 231 kvm

BRA totalt: 231 kvm

TBA: 88 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 106 kvm Trapperom, gang, bad/wc, badstue, kjellerstue, bod, soverom og garasje.

1. etasje:

BRA-i: 75 kvm Entré/gang/trapperom, gang, toalettrom, vaskerom, kjøkken og stue.

2. etasje:

BRA-i: 50 kvm Trapperom/gang, bad/wc og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

88 kvm Terrasse- og balkongareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig med garasje

Takhøyde i kjelleretasjen varierer mellom ca. 1,93 - 1,99 meter. Takhøyde på soverom i kjelleretasjen varierer mellom ca. 1,86 - 1,90 meter (ikke måleverdig bruksareal).

Takhøyde i garasjen i U. etasje er ca. 2,50 meter.

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

Terrasseareal (TBA) er veranda med ca. 58m² og terrasse på mark med ca. 30m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

925.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til, med nærhet til busstopp, take-away, kjøpesenter og ungdomsskole, samt kort vei til barnehager, barneskole, idrettsanlegg og fine turområder. Tomten på 925,6 kvm er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, støttemurer, gruslagt gårdsplass og hellelagt inngangsparti. Det er rikelig

med boltreplass i en stor, solrik hage, og et frittstående uthus byr på god lagringsplass for leker og hageutstyr.

Solen kommer også til sin rett på en østvendt terrasse på hele 58 kvm. Terrassen har adkomst fra kjøkkenet, og det er utmerket plass til grill og det man måtte ønske av utemøblement. Det er dekke og trekkverk i tre, og på husveggen er det montert utestikk og markise. Fra stuen er det utgang til en lun sydvendt markterrasse på ca. 30 kvm med hellelagt dekke og stemningsfull utebelysning, og fra ett av soverommene i andre etasje er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 7 kvm.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget sentralt boligområde på Aursmoen i Aurskog-Høland kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, daglige servicetilbud og gode rekreasjonsområder. Legg gjerne turen til Mangenskogen, Tævsjøen eller populære Killingmo gård.

På Aursmoen ble det i august 2025 åpnet en splitter ny 1-10 skole, med flerbrukshall og svømmebasseng. På dagtid vil svømmebassenget, flerbrukshallen og barnehage- og skolebygget bli brukt til undervisning, og på ettermiddagene, kveldene og i helgene kommer det til å være ulike aktiviteter og tilgjengelighet for innbyggerne på Aurskog. Her blir det nye, gode møteplasser, sentralt plassert på Aursmoen med god tilknytning til idrettsanlegget og til sentrum med butikker og servicetilbud.

For den kulturinteresserte kan man besøke Aur Prestegård som ligger i tilknytning til Aurskog Kirke. Dette er en grønn lunge og et fristed i sentrum. I den gamle presteboligen og i bygningen ellers rundt det koselige tunet arrangeres det kunststillinger, konserter, markeder osv. Næringsforeningen og andre aktører jobber for å skape et levende sentrum og tilbyr en rekke opplevelser gjennom året som bl.a. barnefestival, martn, Kjerringtorg m.m.

Aurskog har også et flott golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder. Det er skytterbaner i nærheten, samt jakt- og fiskeforeninger. På Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum (og en drøy mil fra Aurskog), er det et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Aurskog Senter har butikker, café, bank, apotek, frisør o.l. Det er eget helsesenter i 2. etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fottapeut.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Aurskog Sykehjem og ligger ca. 100 m gange fra boligen. Med bil fra Aurskog tar det ca. 10 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm og 45 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leiligheter, villaer og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen har gangavstand til Aursmoen barne- og ungdomsskole. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Aurskog Sykehjem og ligger ca. 100 m gange fra boligen.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen ble oppført i 1962 og tilbygd med garasje i 1989.

Byggegrunnen består av fjell.

Grunnmuren på den opprinnelige delen er av betong, mens tilbygget har en grunnmur av murte lettklinkerblokker. Forstøtningsmurene er av betongstein.

Dreneringen stammer fra 1962 på den opprinnelige delen og fra 1989 på tilbygget. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk fra byggeåret, med stående trebordkledning som fasade. Veggene i den opprinnelige delen er utført, etterisolert og har fått ny trebordkledning i senere tid.

Takkonstruksjonen er et saltak i trekonstruksjon med sperrer, og undertaket er av trebord. Taktekkingen består av betongtakstein fra byggeåret. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall og er fra byggeåret.

Gulvet i kjelleretasjen er et betongdekke mot grunn. Etasjeskilleren i første etasje er et betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon, mens etasjeskilleren i andre etasje er et trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass, hvorav enkelte er fra byggeåret. Takvinduet er et malt trevindu med 2-lags glass. Entredøren i kjelleretasjen er i trekonstruksjon med glassfelt, mens entredøren i første etasje er i edeltre med glassfelt. Det er to terrassedører i første etasje og en balkongdør i andre etasje, alle i malt trekonstruksjon med 2-lags glassfelt.

Boligen har en balkong i frittstående konstruksjon med gulv av betong. Verandaen/takterrassen på garasjetaket har gulv av lettklinker-elementer (Leca) med et spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Terrassen mot syd i første etasje ligger på mark og har en støttemur av betongstein og betongheller. Den utvendige trappen er av betong med skiferfliser og har rekkverk av metall på én side.

Garasjen i underetasjen har gulv av betongdekke mot grunn, vegger av murte lettklinkerblokker og himling med elementer av lettklinker. Den er utstyrt med to leddporter i metall, en gangdør i aluminium med glassfelt og tre vinduer i trerammer med 2-lags glass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er glippe i 1 utvendig vegg hjørne og det er utett overgang mellom opprinnelig og tilbygd del.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er sprukket glassfelt i terrassedør på kjøkkenet. Entredør til kjeller har stor slitasje.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er avvik: Det er slitasje i fuger, sprekker i fuger og det er sprekker i enkelte skiferfliser.

- Utvendig - Garasje

Avvik: Det er avvik: Bygningen er ikke isolert og det vil dannes kondenspunkt i veggene/takkonstruksjonen ved oppvarming som igjen kan føre til fuktig miljø og fuktskader.

1 portåpner er defekt.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er avvik: Gulvfliser har bom (hulrom) flere steder - på grunn av at de er lagt på tregulv/ustabilt underlag. Det er stedvis slitasjemerker på overflater. Det er stedvis gliper i skjøter på laminatgulvet. Det er stedvis ufagmessig innredningsarbeider, listverk mv.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv i 2. etasje

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

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater. Det ble ved hulltaking påvist misfarget treverk med svertesopp. Ingen synlige råteskader, dog kan dette ikke utelukkes. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

- Innvendig - Rom Under Terreng - 2

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmuren og i betonggulvet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

vannledninger.

- Våtrom - Kjelleretasje/U. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er avvik: Det er riss i flisfuger stedvis. Det mangler list/avslutning av baderomsplatene ved døråpningen. Det mangler bunnlist/tettelist på baderomsplatene.

- Våtrom - Kjelleretasje/U. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Det er dårlig lokalt fall rundt sluket og vann blir stående på gulvet ved siden av sluket etter dusjing.

- Våtrom - Kjelleretasje/U. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er avvik: Sisternen på toalettet renner konstant.

- Våtrom - Kjelleretasje/U. etasje > Bad/wc > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er avvik: Avtrekksviften har ingen bryter, men stikkontakten må settes i når viften skal tas i bruk (uhensiktsmessig løsning).

- Våtrom - Kjelleretasje/U. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på veggene og i betonggulvet på baderommet. Dette skyldes manglende membran og/eller at grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden normalt ikke er fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

- Spesialrom - 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er avvik: Det er bom (hulrom) i gulvfliser - lagt på ustabil underlag. Toalettet er ikke tilfredsstillende festet.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist sprekker i fliser.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er slitasjemerker og svelleskader på innredningen, fronter og sokler pga.

bruksslitasje, vannsøl mm.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er trepanel i skråhimling i våt sone.

Dette er uegnet materiale som vil bli fuktbelastet og skadet ved dusjing.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Avvik: Det er avvik: Flisarbeidet er ufagmessig. Flisene har sprang (ujevne overganger),

det er små fliskapp og gulvet er ujevnt (det er ujevnt fall).

- Våtrom - 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tekkingen har nådd forventet brukstid og ny tekking må legges i nær fremtid.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner, nedløp og beslag har generelt stor slitasje.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Undertaket er misfarget. Det misfarget undertak stedvis på loftene. Det er fuktsjolder ved takgjennomføringer. Det er uisolert rør til lufting av avløpsanlegget. Det er utett og uisolert loftsluke. Årsak er dampbelastning fra underliggende etasje pga. brudd/dårlig utført dampspærre, begrenset med lufting, fuktighet/lekkasje fra taktekkingen eller en kombinasjon av dette.

- Utvendig - Takvindu

Avvik: Det er avvik: Takvinduet har skader pga. lekkasje fra taket og/eller kondens.

- Utvendig - Veranda/takterrasse på garasjetaket

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er synlige lekkasjer i taket i garasjen. Lekkasjen skyldes utett membran/taktekking på garasjetaket/verandagulvet.

- Innvendig - Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Avvik: 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. På soverommet i kjeller er det vesentlig skjevhet/planavvik. Dette har tidligere vært en garasje med betonggulv med fall mot port (yttervegg i dag). Dette gulvet er ikke rettet opp ved innredning av rommet.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

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

- Våtrom - Kjelleretasje/U. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Det er ingen membran på gulvet. Det er ikke synlig membran i sluket.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er ikke synlig membran/tettesjikt i sluket eller rundt rørgjennomføringer i gulvet.

Helse, miljø og sikkerhet:

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet:

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Det er avvik i rømningsveier.

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Rom i kjelleretasjen er ikke godkjent iht. dagens bruk/ikke godkjent til beboelse/varig opphold. Soverom i kjelleretasjen har lav takhøyde (ikke måleverdig areal) og er ikke godkjent til soverom/beboelse. Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til takhøyde, rømningsvei eller til lysforhold. 1. og 2. etasje har avvik på rominndeling og type rom i begge etasjer, da boligen er ombygd innvendig etter byggeåret.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Mindre arbeider på elektrisk anlegg i 2024 av ST Elektro AS iht. dokumenter i Boligmappa.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport. Her fremgår også 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.

Opplysninger fra el-verket og evt. brann- og redningsvesen:

El-verket opplyser at siste tilsyn ble avholdt i 2018, uten pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1985.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja. Firmanavn: Halvor Sveistrup AS, 2017. Beskrivelse: Vann lekkasje fra sluk bad 2.etg. Utbedret av forsikring.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017. Firmanavn: Halvor Sveistrup AS. Beskrivelse av arbeidet: Tetting av lekkasjen og lagt varmekabler.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Halvor Sveistrup AS, 2017. Beskrivelse: Rørlegger arbeid og Elektrisk arbeid.

Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017 Beskrivelse av arbeidet:

Snekker arbeid. Utført av eier. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller

oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja. Garasje tak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010. Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vinduer, isolasjon og ytrepanel.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja. Beskrivelse: Terrassedør vindu, har en liten sprekk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Firmanavn: Helvor Sveistrup AS, 2025. Beskrivelse: Rørleggerarbeid.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: Beskrivelse: Peis er montert av eier. Kontrollert av sakkyndig.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Aurskog Elektriske, 1994. Beskrivelse: Diverse opp igjennom mange år. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1994. Beskrivelse av arbeidet: Diverse lamper, og stikkontakter er satt opp av eier.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Beskrivelse: Garasje med terrasse over.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Byggesøkt og godkjent.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

Kort fortalt

- Velholdt og innholdsrik enebolig
- Stor, integrert dobbelgarasje
- Sentralt og barnevennlig boområde
- Solrik hage med boltreplass
- Østvendt terrasse på ca. 58 kvm
- Sydvendt markterrasse på 30 kvm
- Sydvendt balkong på ca. 7 kvm
- Pen entré/gang med flislagt gulv
- Romslig stue med elementpeis
- Klassisk kjøkken med spiseplass
- Innredet kjellerrom med peisovn
- Innredet rom med utgang til hage
- 3 soverom, ett med egen balkong
- Lagringsplass i kjeller og i knekott
- Varmtvannsbereder på ca. 300 liter

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, wc-rom, vaskerom, kjøkken og stue.

2. etasje: Trapperom, bad/wc og 3 soverom.

Underetasje: Trapperom, gang, bad/wc, badstue, bod og 2 innredede rom.

Annet: Uthus.

Entré

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med hellelagt adkomst og støpt, skiferlagt trapp. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en lys og fin entré med hvitmalt vegger og sandfargede fliser på gulvet. I et tilliggende rom er det god plass til garderobeløsning, og det er enkel tilgang til et separat wc-rom.

Kjøkken

Kjøkkenet har et klassisk og pent design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har profilerte eikefronter og matchende laminatbenkeplate med nedfelt, dobbel oppvaskkum i stål. Veggene over benken er kledd med hvite fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.

Stue

Stuen oppleves som luftig og koselig, og planløsningen gir fine, definerte soner for møblering. Dagslyset som strømmer inn via store vinduer gjenspeiles fint i de hvitmalt overflatene, og fra stuen er det utgang til en sydvendt markterrasse på ca. 30 kvm. En hvit, moderne elementpeis sørger for lun stemning og ekstra varme på kalde vinterdager.

Innredede kjellerrom

I underetasjen er det to pene, innredede rom med flere bruksmuligheter. Begge rommene er av god størrelse, og har hvitmalt panel på veggene og gylne gulv. I det ene rommet er det en moderne peisovn, og det andre rommet har egen utgang til hagen. Rommene er ikke omsøkt bruksendret og godkjent for varig opphold.

Bad/wc 1

Boligen inneholder to bad/wc, en badstue, et wc-rom og et vaskerom. Badet i andre etasje ble dels oppusset i 2017, og fremstår som velholdt og pent. Her er det hvite fliser, hvitmalt skråhimling og grå fliser på gulv med gulvvarme. Av innredning er det en vegghengt servant og et speil med integrert belysning, og badet er videre utstyrt med et toalett og veggmontert dusjarmatur.

Bad/wc 2 og badstue

I underetasjen ligger det et bad/wc med badstue, og badet har direkte adkomst fra garasjen. Badstuen har plassbygde sittebenker og elektrisk badstueovn, og på badet er det hvite fliser og plater på veggene og lyse fliser på gulv med sluk. I tillegg til et toalett har badet et dusjhjørne med vegg av glassbyggerstein.

Wc-rom og vaskerom

I hendig nærhet til entreen i første etasje er det både et vaskerom og et separat wc-rom. Sistnevnte har lysmalte vegger, og på gulvet er det fliser i parkett-look. Innredningen har grå fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon, et høyskap og et speil med integrert belysning. Vaskerommet har flislagt gulv, lysmalte vegger og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Eneboligen har tre soverom i andre etasje og et innredet rom i underetasjen. Ett av soverommene i andre etasje er av meget god størrelse, og får rikt, naturlig lysinnslipp fra store vinduer i to himmelretninger. Alle rommene er holdt i lyse fargetoner som står godt til de gylne gulvene, og det største rommet i andre etasje har utgang til en egen luftebalkong på ca. 7 kvm. Det er garderober i flere rom, og lagringsplass finnes i kneloft, kjellerbod og uthus.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser, parkett, laminat og betong.

Vegger: Trepanel, tapet, paneplater, baderomsplater og fliser.

Himling: Himlingsplater, trepanel og malte slette flater/plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er hovedsakelig av kobber. På bad i 1. etasje er deler av vannrør av plast med rør i rør. Vannrørene i boligen er skjult i innkassinger og vegger.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret og deler med plast fra nyere tid. Avløpsrørene i boligen er skjult i innkassinger og vegger.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler. Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet. Det er avtrekk fra badstue og bad/wc i kjeller fra kanalvifte, og naturlig avtrekk via himlingsventil på bad/wc i 2. etasje.
- Varmesentral: Boligen har 3 stk luft til luft varmepumper.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra 2023 og er plassert på vaskerommet.

Innbo og løsøre

Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Sikringsskapet har skru- og automatsikringer, og boligens varmtvannsbereder fra 2023 rommer ca. 300 liter.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024: Mindre arbeider på elektrisk anlegg i 2024 av ST Elektro AS iht. dokumenter i Boligmappa.

2023: Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, har produksjonsår 2023 og er plassert på vaskerommet.

2017: Baderommet er delvis oppusset i senere tid (ca. 2017 iht. eier).

1990: Bad/wc i kjelleretasje ble oppusset på 1990 tallet iht. eier. Innredningen er fra 1990 tallet iht. eier. Membranen er fra 1990 tallet iht. eier (ble skiftet etter byggeåret pga. lokale lekkasjer). Det ble skiftet utvendig vann og avløpsrør på 1990 tallet iht. eier.

1989: Eneboligen ble tilbygd med garasje i 1989. Dreneringen er fra 1989 på tilbygd del.

Parkering

Det er parkering i en integrert dobbelgarasje og på to gruslagte gårds plasser. Garasjen har én motorisert leddport, og varmes opp inne med en luft-til-luft varmepumpe. Øvrig

parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet i andre etasje, to luft-til-luft varmepumper og panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i stuen og i et av rommene i underetasjen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

106 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

107 640 (Omkostninger totalt)

124 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 357 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 374 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 377 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 21 589 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet 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 6 020 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Informasjon om formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 1 401 342.

Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 5 605 367.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 180 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/192/180:

07.04.1964 - Dokumentnr: 1192 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:180

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1962 - Dokumentnr: 2187 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:192 Bnr:10

21.01.2000 - Dokumentnr: 533 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2000 - Dokumentnr: 533 - Målebrev

08.09.2010 - Dokumentnr: 675527 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3226 Gnr:192 Bnr:772

01.01.2020 - Dokumentnr: 1821475 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:180

01.01.2024 - Dokumentnr: 170283 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:180

07.04.1964 - Dokumentnr: 1192 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:10

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:180

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:929

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:930

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:941

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:947 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:947 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:947 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:947 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:947 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:947 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:947 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:947 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:947 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:947 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:947 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:947 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:947 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:947 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:947 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:948 Snr:18

[illegible]

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:954 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:954 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:954 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:954 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:954 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:954 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:954 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:954 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:954 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:954 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:954 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:954 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:954 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:954 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:954 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:954 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:954 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:954 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:954 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:954 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:954 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:954 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:954 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:957 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:957 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:957 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:957 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:957 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:957 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:957 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:957 Snr:8
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg (garasje) til bolig, datert 12.05.09.

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

femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdig attest for slike bygninger i ettertid.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom i kjelleretasjen ikke er omsøkt bruksendret og godkjent iht. dagens bruk og ikke godkjent for varig opphold. Innredede rom i kjelleretasjen har lav takhøyde og manglende rømningsvei - og ikke godkjent for varig opphold.

1. og 2. etasje har avvik på rominndeling og type rom i begge etasjer, da boligen er ombygd innvendig etter byggeåret. Originaltegninger fra byggeår foreligger ikke.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 22 900,- 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 41 000,-. 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

Salgsoppgavedato 02.02.2026



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



Aktiv Eiendom v/Elene M. Torre har gleden av å presentere Preståsen 11.



En sentralt beliggende enebolig - med solrike uteområder.



Boligen går over tre etasjer - og har stor, integrert dobbelgarasje i underetasjen.



Det overbygde inngangspartiet har hellelagt adkomst og støpt, skiferlagt trapp.



Entréen har lysmalte vegger og sandfargede fliser på gulvet.



Tilliggende entréen er en praktisk gang med god plass til garderobeløsning.



Trappeløpet som binder alle etasjene sammen, går fra entréen.



Stuen oppleves som luftig og koselig.



Vindusflater i forskjellige himmelretninger gir et godt, naturlig lysinnfall.



Sentralt i rommet er en moderne elementpeis som sørger for ekstra hygge og varme.



Stuen er holdt i en lys fargetone.



Rommet har en delvis vinklet planløsning - med god møbleringsfrihet.



Kjøkkenet har et klassisk og pent design og god oppbevaringsplass.



Innredningen har profilerte eikefronter og matchende laminatbenkeplate med nedfelt, dobbel oppvaskkum. Det er opplegg for oppvaskmaskin.



Det er bred åpning mellom kjøkken og mellomgang - noe som gjør det enkelt å innrede hvis det er ønskelig med ekstra kjøkkenoppbevaring.



God plass til spisestuemøblement i kjøkkensonen. Fra stue og kjøkken er det utgang til to forskjellige terrasser.



I praktisk tilknytning til entréen ligger dette wc-rommet med fliser på gulvet. Innredningen har hedekkende servant over skuffeseksjon, matchende høyskap og speil med integrert belysning.



Vaskerommet har flislagt gulv, lysmalte vegger og opplegg for vaskemaskin.

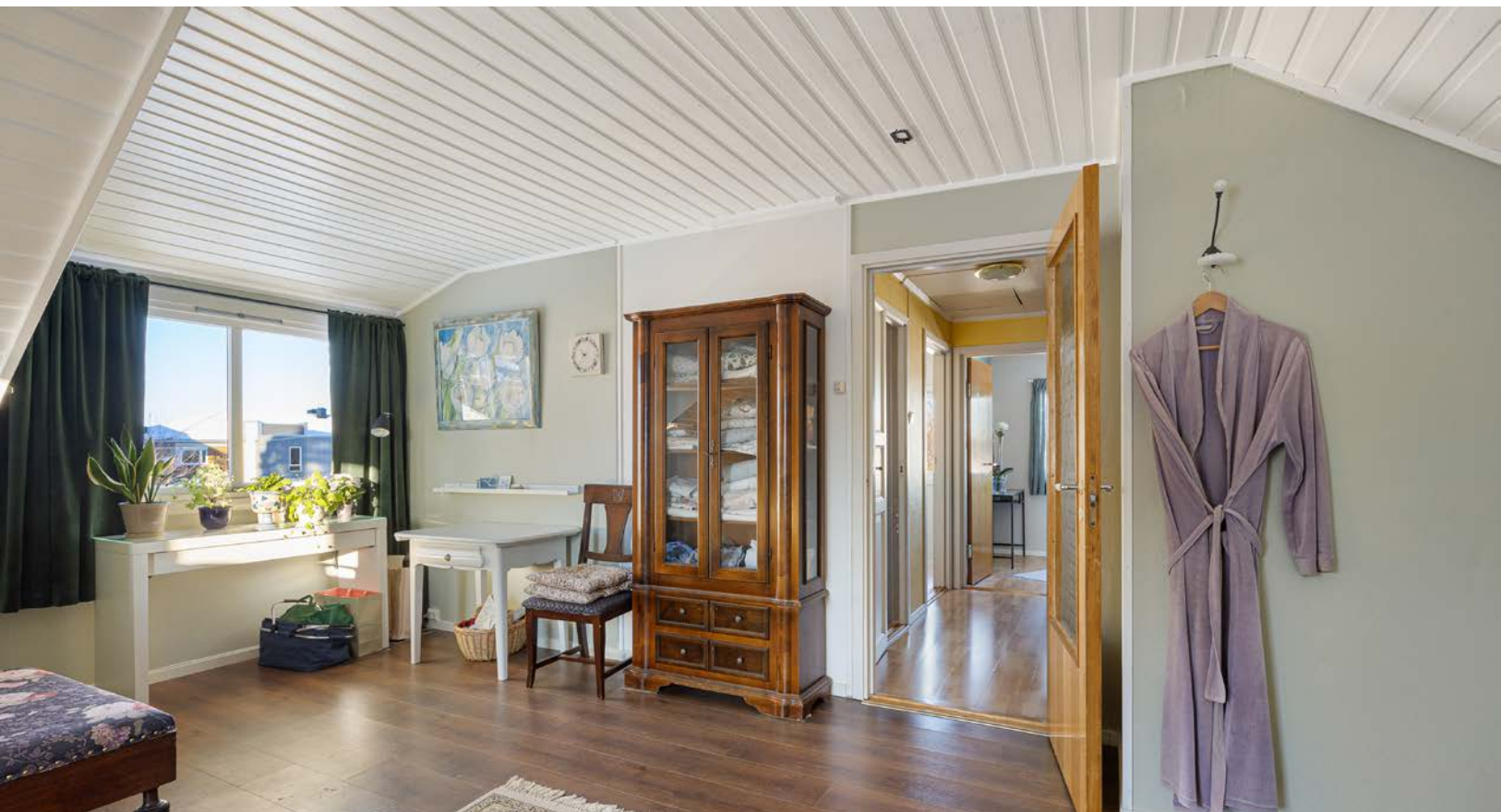
Badet i andre etasje er helfliset og har lun gulvvarme. Toalettet er gulvmontert og servanten er vegghengt.

Videre har badet veggmontert dusjarmatur og god plass til kommoder mm.





I andre etasje ligger boligens tre soverom - hvorav ett av rommene er av meget god størrelse, med plass til både seng, tilhørende møblement og ønsket garderobeløsning.



Fra dette rommet er det også utgang til egen luftebalkong.



Alle rommene er holdt i lyse fargetoner som står godt til de gylne gulvene.



Soverom 3.



I underetasjen ligger det bad/wc, badstue, to innredede rom, bod og garasje. Etasjen er ikke omsøkt bruksendret og godkjent for varig opphold.



Badet i underetasjen har direkte adkomst fra garasjen og hvite fliser og plater på veggene, samt lyse fliser på gulvet. I tillegg til toalett har badet et dusjhjørne med glassbyggerstein.



Badstuen har plassbygde sittebenker og elektrisk badstueovn.



I underetasjen er det to pene, innredede rom - med flere bruksmuligheter. Rommene er ikke omsøkt bruksendret og godkjent for varig opphold grunnet takhøyde og rømningsvei.



Ett av de innredede rommene har en moderne peisovn.



Innredet rom.



Det er utgang til hagen fra det innredede rommet.



Boden i underetasjen er av god størrelse.

Preståsen 11

1. etasje



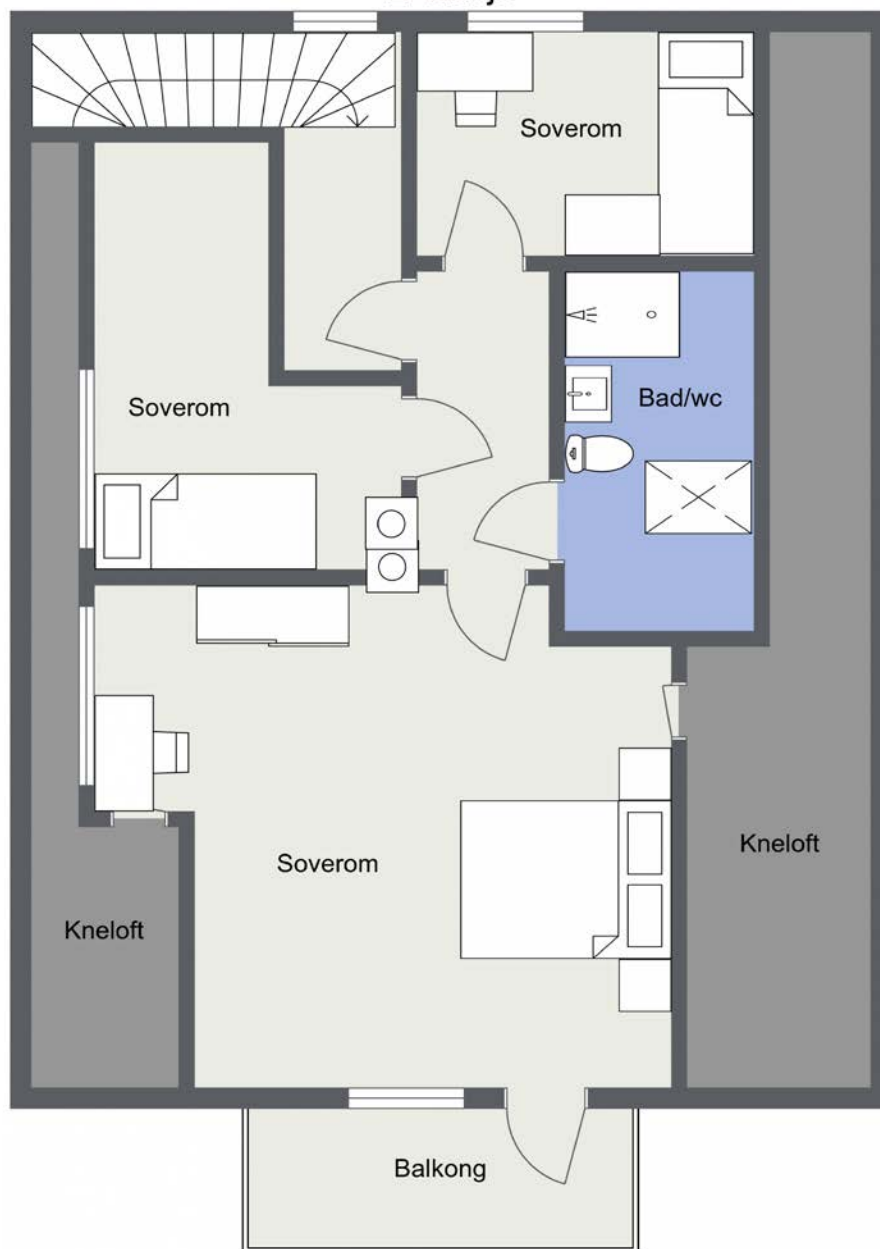
Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

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.

Preståsen 11 2. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Preståsen 11



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.



Eiendommen ligger svært sentralt til - kun et steinkast unna Aurskog Senter.



De store terrasseområdene gjør at du kan følge solen gjennom dagen.



God plass til utegrupper og grill.

Det er fin plass til enkel utegruppe ved inngangspartiet.

Fra stuen er det utgang til en sydvendt terrasse på ca. 30 kvm - med hellelagt dekke.





Fra eiendommen er det gangavstand til alle sentrumsfasiliteter på Aursmoen - som skole, barnehage, butikker og idrettsanlegg.



Et frittstående uthus byr på god lagringsplass.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig med garasje



Preståsen 11 , 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 192, bnr. 180

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 30.01.2026

Oppdragsnr.: 10816-26011

Referansenummer: EL4408

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Larsen Havnen AS

Takstingeniør

Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen

larsen@takstpartner.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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig med garasje.

Eneboligen ble oppført i 1962 og ble tilbygd med garasje i 1989.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

I tillegg er det uthus på eiendommen som benyttes til lagringsplass og vedskjul.

Enebolig med garasje - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltak i trekonstruksjon.
Undertak av trebord. Kneloft og møneloft.
Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket var snødekket på befaringsdagen. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående trebordkledning.
Veggene i opprinnelig del er utført, etterisolert og påmontert ny trebordkledning i senere tid.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Det er skiftet vesentlig med vinduer i senere år.
Enkelte vinduer er fra byggeåret og disse har slitasje som er normal i forhold til alder, værslitasje mm.
Takkvindu er malt trevindu med 2-lags glass.

Entredør kjelleretasje i trekonstruksjon med glassfelt.
Entredør 1. etasje i edeltre utførelse med glassfelt.
Terrassedør 1 i 1. etasje i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
Terrassedør 2 i 1. etasje i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
Balkongdør i 2. etasje i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Balkong i frittstående konstruksjon.
Gulv av betong iht. eier. (Gulvet er igjenbygd, snødekket og dermed vanskelig å inspisere)

Veranda/takterrasse på garasjetaket.
Gulv av elementer av lettklinker (Leca). Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
Iht. eier er det membransystem på gulvet (ukjent type). Membranen er fra 1990 tallet iht. eier (ble skiftet etter byggeåret pga. lokale lekkasjer).

Terrasse mot syd i 1. etasje på mark. Støttemur av betongstein.
Betongheller på mark.

Utvendig trapp av betong med skiferfliser. Rekkverk av metall på 1 side.

Garasje i U. etasje:
Gulv er av betongdekke mot grunn.
Vegger er av murte lettklinkerblokker.
Himling er med elementer av lettklinker.
2 leddporter av metall hvorav 1 har fungerende portåpner.
Gangdør av aluminium med glassfelt.

3 vinduer i trerammer med 2-lags glass.
Oppvarming med luft til luft varmepumpe.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett, laminat og betong.
Vegger: Trepanel, tapet, paneplater, baderomsplater og fliser.
Himling: Himlingsplater, trepanel og malte slette flater/plater.

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.
Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.
Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe. Fra byggeåret.
Tilkoblet peisovn i kjellerstue og peisovn i stue 1. etasje.

Trapp: Boligen har 180 graders malte tretrapper.

Innerdører: Innvendig har boligen tredører og finerdører.

Oppvarming: Vedfyring med ildsted i kjelleretasje og 1. etasje.
Boligen har 3 stk. luft til luft varmepumper.
Det er elektrisk gulvvarme i bad/wc i kjelleretasje, kjellerstue og bad/wc i 2. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i kjelleretasje:
Bad/wc i kjelleretasje ble oppusset på 1990 tallet iht. eier.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.
Bad/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg med dusjvegg av glassbyggerstein.

Vaskerom:
Vaskerommet i 1. etasje er oppusset med fliser og veggplater i senere tid, men årstallet er ukjent.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på vaskerommet.
Vaskerommet består av: Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.
Det er naturlig ventilering med vindusspalte.

Bad/wc i 2. etasje:
Bad/wc i 2. etasje er delvis oppusset i senere tid (ca. 2017 iht. eier).
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.
Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Servant. Dusj på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils eikefronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøleskap og komfyr.

Innredningen er fra 1990 tallet iht. eier.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje består av: Gulvmont. wc, servantskap, veggskap og speil med lys.

Beskrivelse av eiendommen

Badstue i kjelleretasje med elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber hovedsaklig.
På bad i 1. etasje er deler av vannrør av plast med rør i rør.
Vannrørene i boligen er skjult i innkassinger og vegger.

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret og deler med plast fra nyere tid.

Avløpsrørene i boligen er skjult i innkassinger og vegger.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.
Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.
Det er avtrekk fra badstue og bad/wc i kjeller fra kanalvifte (uten bryter - det må settes i stikkontakt)
Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på bad/wc i 2. etasje.

Boligen har 3 stk luft til luft varmepumper.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, har produksjonsår 2023 og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget fra tilsyn, kontroll eller tilsvarende.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell iht. eier.

Dreneringen er fra 1962 på opprinnelig del og fra 1989 på tilbygd del.

Bygningen har grunnmur av betong på opprinnelig del.

Det er grunnmur av murte lettklinkerblokker på tilbygd del (garasje).

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Tomten er skrånende ned mot øst. Deler av tomten mot bygningen er flat.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det ble skiftet utvendig vann og avløpsrør på 1990 tallet iht. eier.

Boligen er tilknyttet offentlig avløp og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	231 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	231 m ²
Totalpris	4 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med garasje

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

Rom i kjelleretasjen er ikke godkjent iht. dagens bruk/ikke godkjent til beboelse/varig opphold.

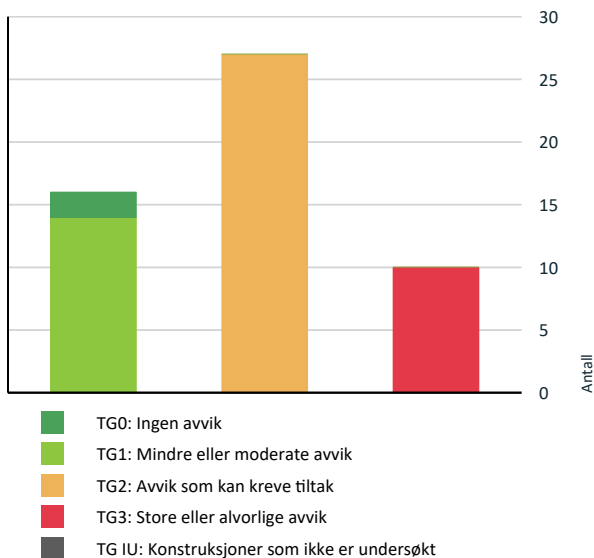
Soverom i kjelleretasjen har lav takhøyde (ikke måleverdig areal) og er ikke godkjent til soverom/beboelse.

Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til takhøyde, rømningsvei eller til lysforhold.

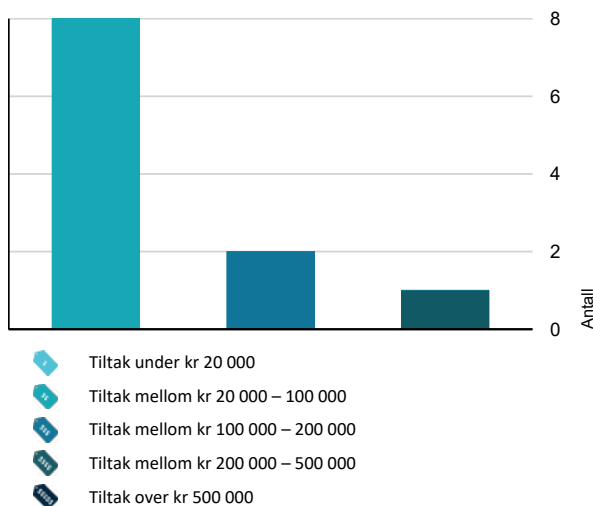
1. og 2. etasje har avvik på rominndeling og type rom i begge etasjer, da boligen er ombygd innvendig etter byggeåret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tomten, terrasser, tak mv. var snødekket ved befaringen og inspeksjonen ble begrenset pga. dette.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda/takterrasse på garasjetaket [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje/U. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjelleretasje/U. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje/U. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Det er avvik i rømningsveier.

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeår iht. eier.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Eneboligens mangler, tilstandssvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Iht. matrikelinformasjon.
------	---------	---------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket var snødekket på befaringsdagen. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen har nådd forventet brukstid og ny tekking må legges i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.

- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Ny taktekkning bør legges i nær fremtid for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Konsekvensen av å utsette tiltaket kan være vanninntrenging, råteskader og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Takrenner, nedløp og beslag har generelt stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Takrenner, nedløp og beslag bør skiftes ut for å hindre lekkasjer og følgeskader på fasade og bygningskonstruksjon.

Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for takras, som kan føre til personskafe eller skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående treborkledning.
Veggene i opprinnelig del er utforet, etterisolert og påmontert ny treborkledning i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

Det er glipe i 1 utvendig veggjørne og det er utett overgang mellom opprinnelig og tilbygd del.

Konsekvens/tiltak

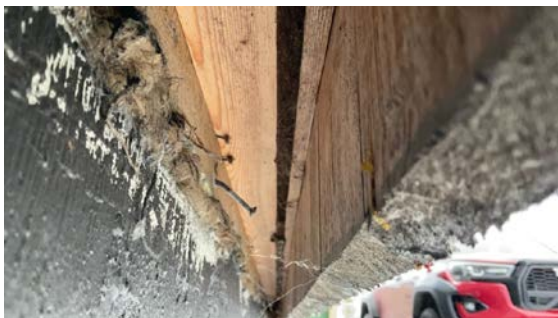
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring må utføres.

Gliper og utette overganger må tettes for å for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.



Værslitt og oppsprukket kledning.



Manglende luftespalte i bunn av kledningen.



Manglende tetting i overgang mellom opprinnelig del og tilbygd del.



Glipe i veggjørne.

1 TO 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltak i trekonstruksjon.
Undertak av trebord.
Kneloft og møneloft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det misfarget undertak stedvis på loftene.
Det er fuktsjolder ved taggjennomføringer.
Det er uisolert rør til lufting av avløpsanlegget.
Det er utett og uisolert loftsluke.

Årsak er dampbelastning fra underliggende etasje pga. brudd/dårlig utført dampspærre, begrenset med lufting, fuktighet/lekkasje fra taktekingen eller en kombinasjon av dette.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Lufting og ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader og råte.

Fuktskjolder og misfarging ved takgjennomføringer bør undersøkes nærmere og eventuelle skader utbedres for å hindre videre fuktinntrengning.

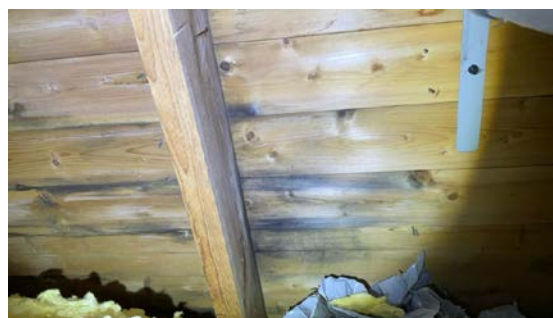
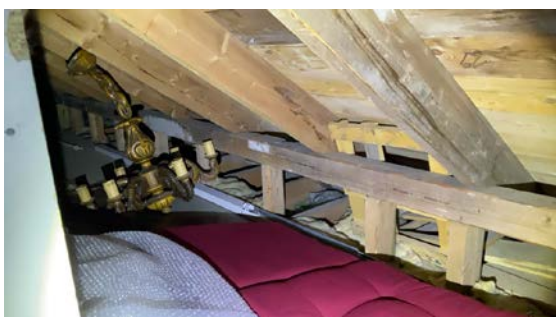
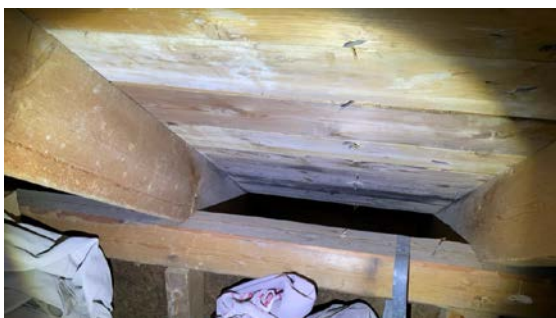
Uisolert rør til lufting av avløpsanlegget bør isoleres for å unngå kondens og frostskaider.

Loftsluken bør tettes og isoleres for å forhindre varmetap og fuktproblemer.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for skader på takkonstruksjonen, redusert levetid og høyere utbedringskostnader.

Tiltak må sees i sammenheng med utbedring av taktekkingen og beslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Vinduer

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

Det er skiftet vesentlig med vinduer i senere år.

Enkelte vinduer er fra byggeåret og disse har slitasje som er normal i forhold til alder, værslitasje mm.

TG 3 Takvindu

Takvindu er malt trevindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvinduet har skader pga. lekkasje fra taket og/eller kondens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet bør skiftes ut, og dette bør gjøres i forbindelse med ny tekking av yttertaket for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for råte og innvendige skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Entredør kjelleretasje i trekonstruksjon med glassfelt.

Entredør 1. etasje i edeltre utførelse med glassfelt.

Terrassedør 1 i 1. etasje i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrassedør 2 i 1. etasje i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Balkongdør i 2. etasje i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er sprukket glassfelt i terrassedør på kjøkkenet.
Entredør til kjeller har stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Glasset i terrassedøren må skiftes ut for å hindre varmetap, redusere risiko for personskafe og unngå ytterligere skade på dørkonstruksjonen.

Det må gjøres lokal utbedring eller utskifting av entredøren til kjelleretasjen for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre ytterligere forringelse, som kan medføre økt varmetap og redusert sikkerhet.



Dør i kjelleretasje med slitasje.

TG 1 Terrasse

Terrasse mot syd i 1. etasje på mark.
Støttemur av betongstein.
Betongheller på mark.



TG 3 Veranda/takterrasse på garasjetaket

Veranda/takterrasse på garasjetaket.

Gulv av elementer av lettklinker (Leca). Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 1,00 meter.
Iht. eier er det membransystem på gulvet (ukjent type). Membranen er fra 1990 tallet iht. eier (ble skiftet etter byggeåret pga. lokale lekkasjer).

Det er ikke mulig å måle fallet på gulvet pga. spaltegulv av tre over.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.

Det er synlige lekkasjer i taket i garasjen. Lekkasje skyldes utett membran/taktekking på garasjetaket/verandagulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Tekkingen/membranen må utbedres eller skiftes for å hindre videre lekkasjer og fuktskader i garasjetaket og underliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for råteskader, soppdannelse og redusert bæreevne i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 1 Balkong

Balkong i frittstående konstruksjon.
Gulv av betong iht. eier. (Gulvet er igjenbygd, snødekket og dermed vanskelig å inspisere).
Rekkverk i trekonstruksjon med rekkverkshøyde ca. 95cm.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong med skiferfliser.
Rekkverk av metall på 1 side.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje i fuger, sprekker i fuger og det er sprekker i enkelte skiferfliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuger og skiferfliser bør repareres eller fornyes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging og frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader på trappen.



TG 2 Garasje

Garasje i U. etasje.
Gulv er av betongdekke mot grunn.
Vegger er av murte lettklinkerblokker.
Himling er med elementer av lettklinker.

2 leddporter av metall hvorav 1 har fungerende portåpner.
Gangdør av aluminium med glassfelt.
3 vinduer i trerammer med 2-lags glass.

Oppvarming med luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen er ikke isolert og det vil dannes kondenspunkt i veggene/takkonstruksjonen ved oppvarming som igjen kan føre til fuktig miljø og fuktskader.
1 portåpner er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å etterisolere bygningen for å redusere risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i vegger og takkonstruksjon ved oppvarming.

Defekt portåpner bør repareres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og brukervennlighet.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Fliser, parkett, laminat og betong.

Vegger: Trepanel, tapet, paneplater, baderomsplater og fliser.

Himling: Himlingsplater, trepanel og malte slette flater/plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Gulvfliser har bom (hulrom) flere steder - på grunn av at de er lagt på tregulv/ustabilt underlag.

Det er stedvis slitasjemerker på overflater.

Det er stedvis gliper i skjøter på laminatgulvet.

Det er stedvis ufagmessig innredningsarbeider, listverk mv.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Tiltak:

Gulvfliser med bom bør vurderes utbedret for å unngå videre skade og redusert levetid på gulvet.

Slitasjemerker og gliper i laminatgulv bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og sikre et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.

Uprofesjonelt utførte innredningsarbeider og listverk bør utbedres for å sikre god utførelse og unngå fremtidige problemer.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene kan være økt slitasje, redusert levetid og forringet brukskvalitet.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.

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

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

1 TG 3 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i kjellerstue og soverom.

I kjellerstue ble det målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde (ikke vesentlige skjevheter/planavvik).

Vurdering av avvik:

- 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.

På soverommet i kjeller er det vesentlig skjevhet/planavvik. Dette har tidligere vært en garasje med betonggulv med fall mot port (yttervegg i dag).

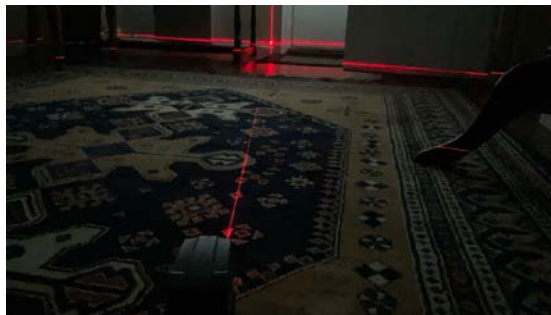
Dette gulvet er ikke rettet opp ved innredning av rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å rette opp gulvet for å oppnå tilfredsstillende planhet. Konsekvensen av å ikke utbedre skjevheten er redusert brukskomfort, utfordringer med møblering og risiko for skader på gulvbelegg eller inventar over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv på 2 soverom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk.

Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Fra byggeåret.

Tilkoblet peisovn i kjellerstue og peisovn i stue 1. etasje.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerstue har betonggulv med laminat og grunnmuren er kledd med trepanel.

Hulltaking er foretatt.

Hulltaking ble foretatt i vegg/utforet grunnmur i kjellerstue.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg (48%RF ved 21 grader) og det ble gjort målinger med stikkelektroder i treverk (13% vektprosent) og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger ikke påvist tegn på fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

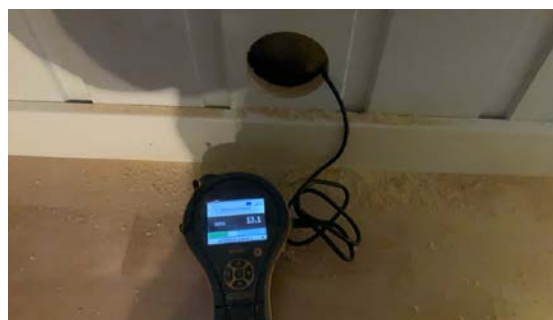
Det ble ved hulltaking påvist misfarget treverk med svertesopp. Ingen synlige råteskader, dog kan dette ikke utelukkes.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan svertesopp utvikle seg videre og føre til dårlig innneklima og potensiell skade på materialene over tid.



TG 2 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bod i kjelleretasje har gulv av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmuren og i betonggulvet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes tiltak for å bedre fuktsikringen av grunnmur og gulv, for eksempel ved utvendig drenering, innvendig fuktsikring eller isolering, for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Videre bør fuktforholdene overvåkes jevnlig, da forhøyede fuktverdier kan føre til skader på konstruksjonen og redusert innneklima.

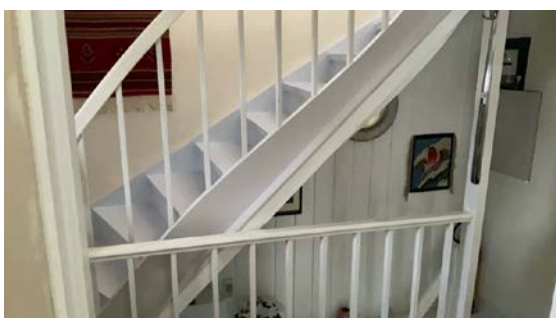
Innredning av rom under terreng innebærer økt risiko for skjulte fuktskader, og det anbefales å være særlig oppmerksom på dette ved videre bruk eller eventuell ombygging.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har 180 graders malte tretrapper. Fra byggeåret 1962.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen tredører og finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med betydelig slitasje, for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse.

Slitte dører kan medføre redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.

VÅTROM

KJELLERETASJE/U. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc i kjelleretasje ble oppusset på 1990 tallet iht. eier.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.



KJELLERETASJE/U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Det er riss i flisfuger stedvis.

Det mangler list/avslutning av baderomsplatene ved døråpningen.

Det mangler bunnlist/tetteliste på baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Riss i flisfuger bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende skader.

Det bør monteres list/avslutning ved døråpningen og bunnlist/tetteliste på baderomsplatene for å sikre tilstrekkelig tetting og redusere risikoen for fuktinntrengning og skader.



Tilstandsrapport



KJELLERETASJE/U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 15mm. fra gulv ved dørene til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Det er dårlig lokalt fall rundt sluket og vann blir stående på gulvet ved siden av sluket etter dusjing.

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.
- Fliser må skiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør utbedres fallforhold rundt sluket for å sikre tilfredsstillende avrenning, samt utbedres sprekker og bom i fliser for å hindre vanninntrengning og følgeskader.

Dårlig fall og skadede fliser medfører økt risiko for skader og kan føre til redusert levetid for gulvet.



KJELLERETASJE/U. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtzone. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLERETASJE/U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg med dusjvegg av glassbyggerstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sisternen på toalettet renner konstant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sisternen må utbedres eller toalettet må skiftes ut.

KJELLERETASJE/U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk kanalvifte plassert i garasjen (tilstøtende rom) og med ventilasjonsrør ut.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Avtrekksviften har ingen bryter, men stikkontakten må settes i når viften skal tas i bruk (uhensiktsmessig løsning).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Tiltak:

Det bør monteres bryter for enkel styring av viften, slik at ventilasjonen kan betjenes på en hensiktsmessig måte. Uten bryter kan det oppstå redusert brukervennlighet og risiko for at ventilasjonen ikke benyttes tilstrekkelig, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning i våtrommet.

KJELLERETASJE/U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.
Baderommet har vegger av betong/mur og hulltaking er dermed ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på veggene og i betonggulvet på baderommet.

Dette skyldes manglende membran og/eller at grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden normalt ikke er fuksikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

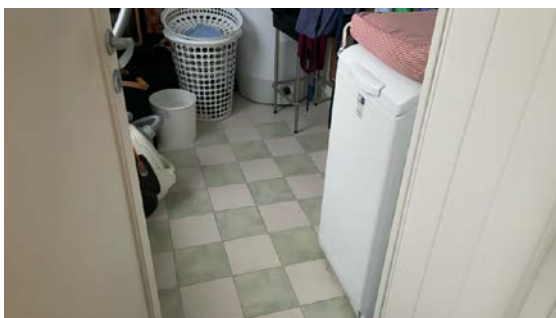
Det må etableres membran på våtrommet for å redusere risikoen for skader.

Det bør gjøres tiltak med fuksikring av kjelleretasjen og dette må sees i sammenheng med punktet om "Rom under terreng" og "Drenering". Konsekvensen av manglende membran og utilstrekkelig fuksikring er økt risiko for fuktinntrengning, skader på bygningskonstruksjonen og mulig utvikling av sopp og mugg.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er oppusset med fliser og veggplater i senere tid, men årstallet er ukjent.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på vaskerommet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og det er sokkelflis mellom gulvet og veggene. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

Det bør gjennomføres utbedring av sprukne fliser for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Sprekker i fliser kan føre til at vann trenger ned i underliggende sjikt, noe som kan medføre fukskader over tid.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Det er ingen membran på gulvet. Det er ikke synlig membran i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtzone. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet består av: Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med vindusspalte.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskiftning og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftskiftning.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for utilstrekkelig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert komfort.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Hulltaking er vurdert som uhensiktsmessig da veggene er mot kjøkkeninnredningen og mot yttervegger.

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet er delvis oppusset i senere tid (ca. 2017 iht. eier). Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i våtsonene. Deler av veggene har baderomsplater og trepanel.

Taket har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er trepanel i skråhimling i våt sone. Dette er uegnet materiale som vil bli fuktbelastet og skadet ved dusjing.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Trepanel i skråhimling i våtzone bør skiftes ut med egnet materiale for våtrom, for å unngå fuktskader og redusere risikoen for råte og muggutvikling i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 65mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flisarbeidet er ufagmessig.

Flisene har sprang (ujevne overganger), det er små fliskapp og gulvet er ujevnt (det er ujevnt fall).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene. Da må gulvet sparkles på nytt og det må legges nye fliser. Dette må sees i sammenheng med utbedring av membranen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

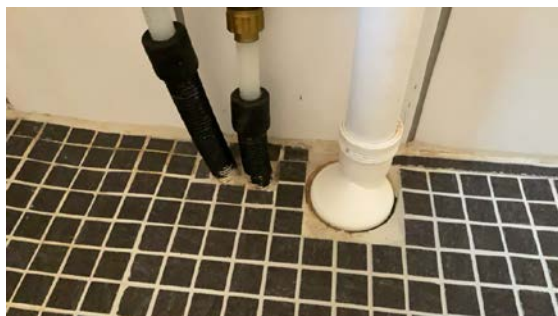
Det er ikke synlig membran/tettesjikt i sluket eller rundt rørgjennomføringer i gulvet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Servant. Dusj på vegg.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering/naturlig avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftskifting.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for utilstrekkelig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert komfort.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot våt sone bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk (8% vektprosent) og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøleskap og komfyr.

Innredningen er fra 1990 tallet iht. eier.

Vurdering av avvik:

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

Det er slitasjemerker og svelleskader på innredningen, fronter og sokler pga. bruksslitasje, vannsøl mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

Påviste skader og slitasjemerker bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse av kjøkkeninnredningen.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjon og levetid.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLERETASJE/U. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med elektrisk badstueovn.

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc, servantskap, veggskap og speil med lys.

Oppvarming: Ingen varmekilde.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk via luftpipe.

Vurdering av avvik:

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

Det er bom (hulrom) i gulvfliser - lagt på ustabilt underlag.
Toalettet er ikke tilfredsstillende festet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:

Det bør utbedres bom i gulvfliser ved å sikre stabilt underlag og korrekt legging, for å unngå videre skade på fliser og underliggende konstruksjon samt redusert levetid.

Toalettet bør festes tilfredsstillende for å hindre bevegelse, som kan føre til lekkasjer eller skader.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber hovedsaklig.
På bad i 1. etasje er deler av vannrør av plast med rør i rør.
Vannrørene i boligen er skjult i innkassinger og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

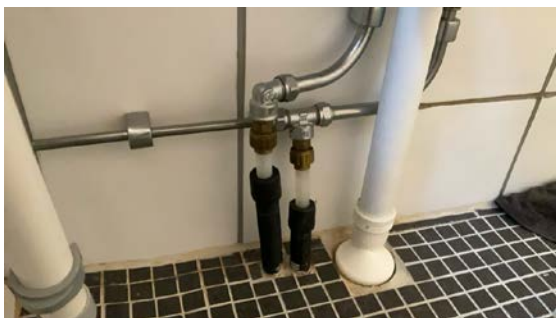
Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen godkjent avrenning, for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Videre bør det vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av de innvendige vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.



Stoppekran i vegg på bad i kjelleretasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret og deler med plast fra nyere tid.

Avløpsrørene i boligen er skjult i innkassinger og vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

Det er avtrekk fra badstue og bad/wc i kjeller fra kanalvifte (uten bryter - det må settes i stikkontakt)

Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på bad/wc i 2. etasje.

TG 2 Varmesentral

Boligen har 3 stk luft til luft varmepumper.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, har produksjonsår 2023 og er plassert på vaskerommet.



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.

Tilstanden 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.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget fra tilsyn, kontroll eller tilsvarende.

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.

1962

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

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

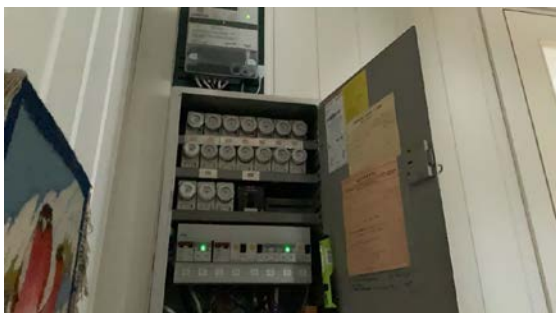
Nei

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

Ja

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

Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell iht. eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1962 på opprinnelig del og fra 1989 på tilbygd del.

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

- Dreneringssystemet bør undersøkes nærmere da funksjonen er usikker. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Utilstrekkelig drenering kan føre fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, med risiko for skader på konstruksjonen, og videre vurdering anbefales for å avdekke behov for utbedring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong på opprinnelig del.

Det er grunnmur av murte lettklinkerblokker på tilbygd del (garasje).

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: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

1 TG 2 Terrenghold

Tomten er skrånende ned mot øst. Deler av tomten mot bygningen er flat.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.



1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det ble skiftet utvendig vann og avløpsrør på 1990 tallet iht. eier.

Boligen er tilknyttet offentlig avløp og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsdøgnpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Avvik på rømningsvei gjelder kjellerstuen.

Avvik på manglende rekkverk terrasse gjelder på støttemurer og på terrasse mot syd.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

231 m²/231 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 100 000

Konklusjon markedsverdi

4 100 000

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 Tiurveien 2B ,1930 AURSKOG 142 m ² 1970 2 sov	15-06-2025	4 000 000	3 925 000		3 925 000	27 641
2 Jerpeveien 14 ,1930 AURSKOG 155 m ² 1971 2 sov	18-09-2025	3 750 000	3 900 000		3 900 000	22 941
3 Haukeveien 7 ,1930 AURSKOG 177 m ² 1970 3 sov	12-03-2025	4 300 000	4 500 000		4 500 000	21 028
4 Månesvingen 1 ,1930 AURSKOG 170 m ² 1983 4 sov	08-07-2024	4 290 000	4 250 000		4 250 000	19 231
5 Tiurveien 7 ,1930 AURSKOG 215 m ² 1971 4 sov	21-09-2025	4 390 000	4 300 000		4 300 000	18 298
6 Øitunveien 3 ,1930 AURSKOG 173 m ² 1975 3 sov	27-05-2025	3 590 000	3 400 000		3 400 000	18 280
7 Øitunveien 9 ,1930 AURSKOG 230 m ² 1975 4 sov	08-08-2024	4 500 000	4 150 000		4 150 000	16 939
8 Aursbråtenveien 3 ,1930 AURSKOG 309 m ² 1984 3 sov	29-09-2025	7 990 000	6 000 000		6 000 000	16 854

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.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	4 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	59 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje	Kr.	2 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 950 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 550 000
--	------------	------------------

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

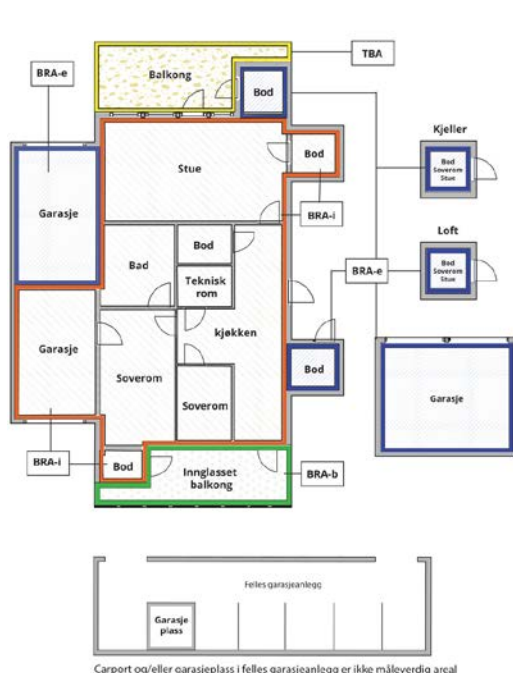
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med garasje

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/U. etasje	106			106		19	125
1. etasje	75			75	88		75
2. etasje	50			50		7	57
SUM	231				88	26	257
SUM BRA	231						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje/U. etasje	Trapperom, gang, bad/wc, badstue, kjellerstue, bod, soverom, garasje		
1. etasje	Entré/gang/trapperom, gang, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue		
2. etasje	Trapperom/gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasjen varierer mellom ca. 1,93 - 1,99 meter.

Takhøyde på soverom i kjelleretasjen varierer mellom ca. 1,86 - 1,90 meter (ikke måleverdig bruksareal).

Takhøyde i garasjen i U. etasje er ca. 2,50 meter.

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

Terrasseareal (TBA) er veranda med ca. 58m² og terrasse på mark med ca. 30m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom i kjelleretasjen er ikke godkjent iht. dagens bruk/ikke godkjent til beboelse/varig opphold.

Soverom i kjelleretasjen har lav takhøyde (ikke måleverdig areal) og er ikke godkjent til soverom/beboelse.

Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til takhøyde, rømningsvei eller til lysforhold.

1. og 2. etasje har avvik på rominndeling og type rom i begge etasjer, da boligen er ombygd innvendig etter byggeåret.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Mindre arbeider på elektrisk anlegg i 2024 av ST Elektro AS iht. dokumenter i Boligmappa.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Pirjo Marketta Søyving	Kunde
	Pekka Kullervo Søyving	Kunde
29.1.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	180		0	925.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Preståsen 11							
Hjemmelshaver							
Pekka Kullervo Søyving og Pirjo Marketta Søyving							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert og sentralt boligområde ved Aursmoen.
Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.
Det er offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

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

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 925,6m².
Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Eier	21.01.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	15.01.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	21.01.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Andre bilder



Uthus på eiendommen.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Pirjo Marketta Søyning

Boligen

Preståsen 11

1930 Aurskog

3226-192/180/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1985
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Vann lekkasje fra sluk bad 2.etg. Utbedret av forsikring.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Halvor Sveistrup AS

Beskrivelse av arbeidet: Tetting av lekkasjen og lagt varmekabler.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Halvor Sveistrup AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger arbeid og Elektrisk arbeid.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Snekker arbeid. Utført av eier.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Garasje tak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vinduer, isolasjon og ytrepanel.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Terrassedør vindu, har en liten sprekk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Helvor Sveistrup AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Peis er montert av eier. Kontrollert av sakkyndig.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1994

Firmanavn: AURSKOG ELEKTRISK

Beskrivelse av arbeidet: diverse opp igjennom mange år.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1994

Beskrivelse av arbeidet: Diverse lamper, og stikkontakter er satt opp av eier.



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Garasje med terrasse over.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Byggesøkt og godkjent.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



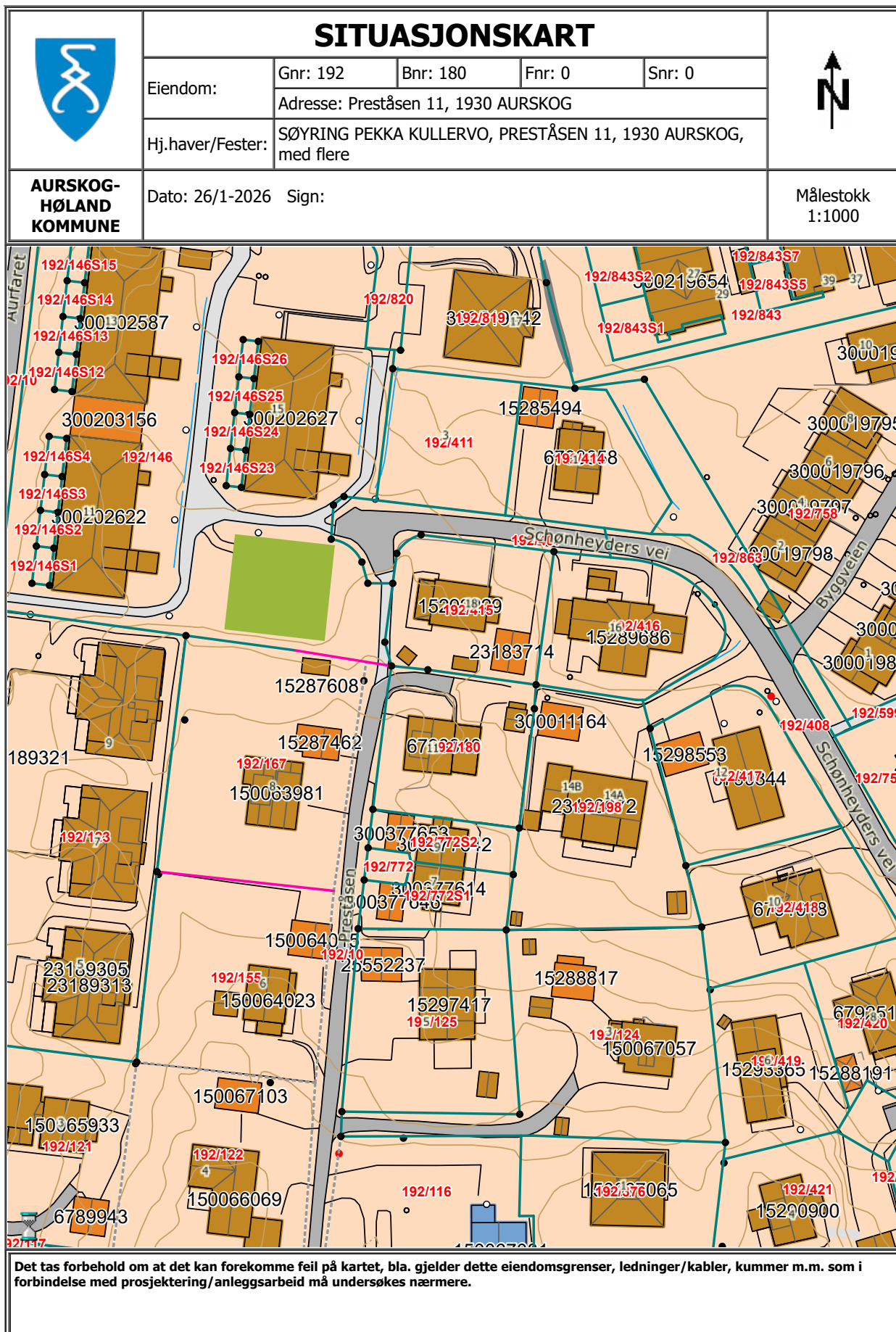
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Nabolagsprofil

Preståsen 11 - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Aurskog sykehjem Linje 470, 470E	3 min 0.2 km
Blaker stasjon Linje R14	15 min 14.6 km
Oslo Gardermoen	46 min

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	12 min 1.1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	12 min 9.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	13 min 11.9 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Extra Aurskog	7 min
-----------------------------	-------

«Hyggelige folk. Liten trafikk og trygt for barn.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

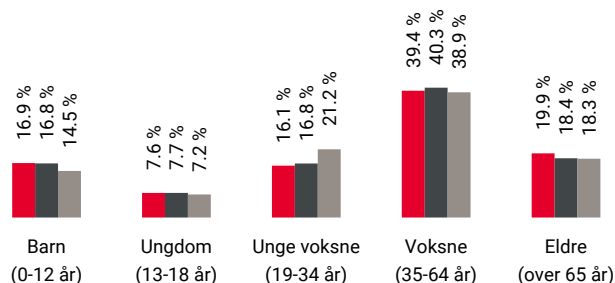
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aursmoen	2 953	1 326
Aursmoen	3 766	1 679
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Aursmoen barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km
Epletunet barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 0.9 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	17 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Aurskog	6 min
Coop Extra Aurskog Post i butikk	6 min 0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

Aursmoen idrettsanlegg 7 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.6 km

Aurskoghallen - Aursmoen idrettshall 10 min
Aktivitetshall 0.9 km

Aura Trening og Helse 5 min

MOVA Bjørkelangen 10 min

Boligmasse



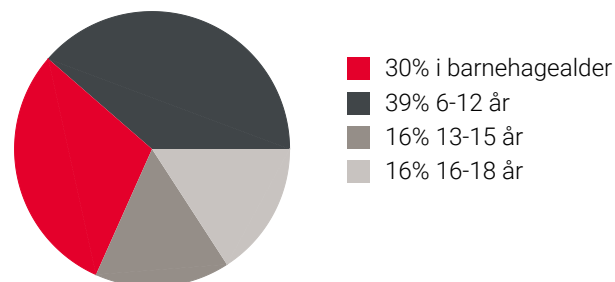
■ 59% enebolig
■ 17% rekkehus
■ 16% blokk
■ 9% annet

Varer/Tjenester

Aurskog Senter 8 min

Aurskog apotek 8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

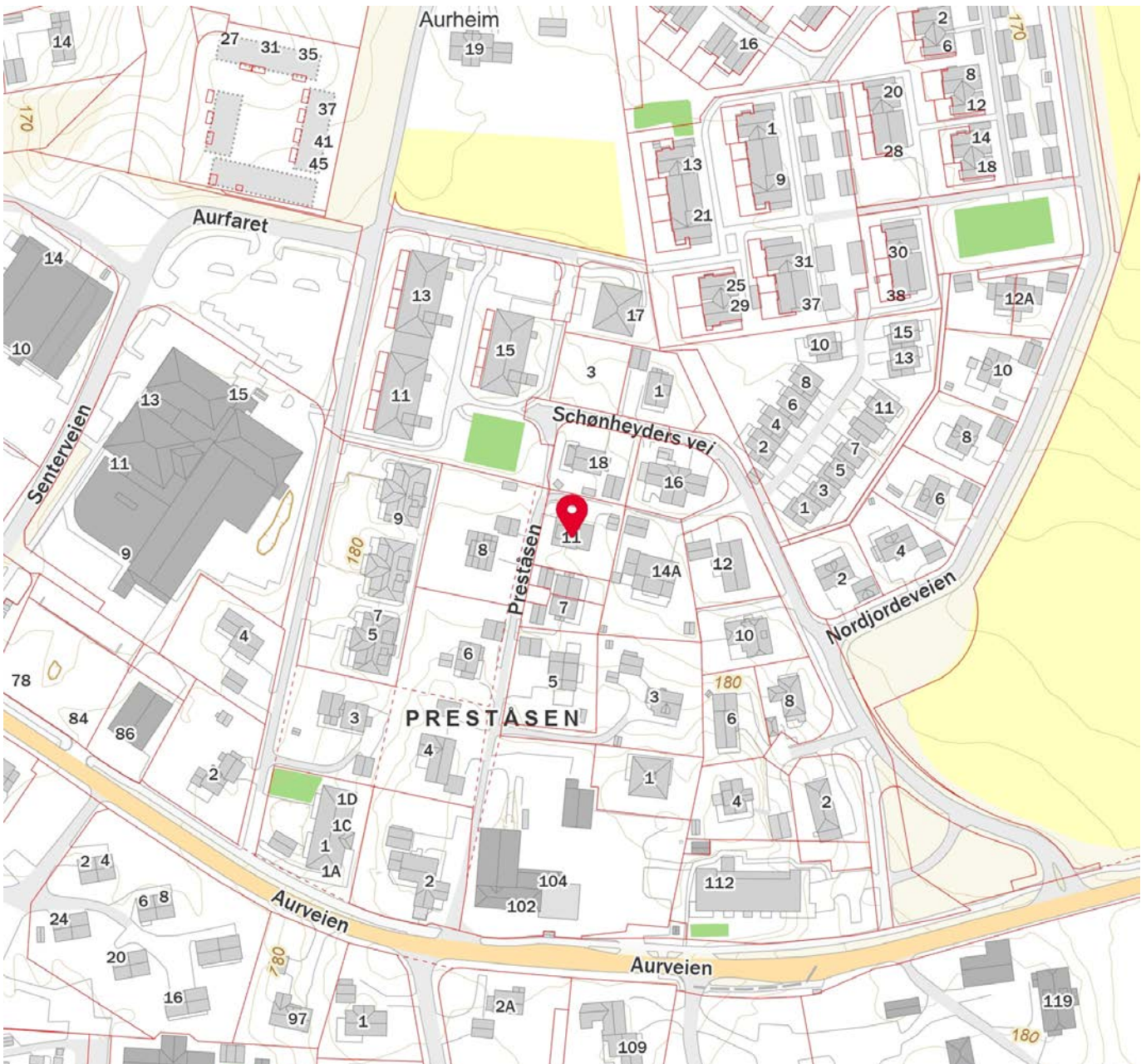
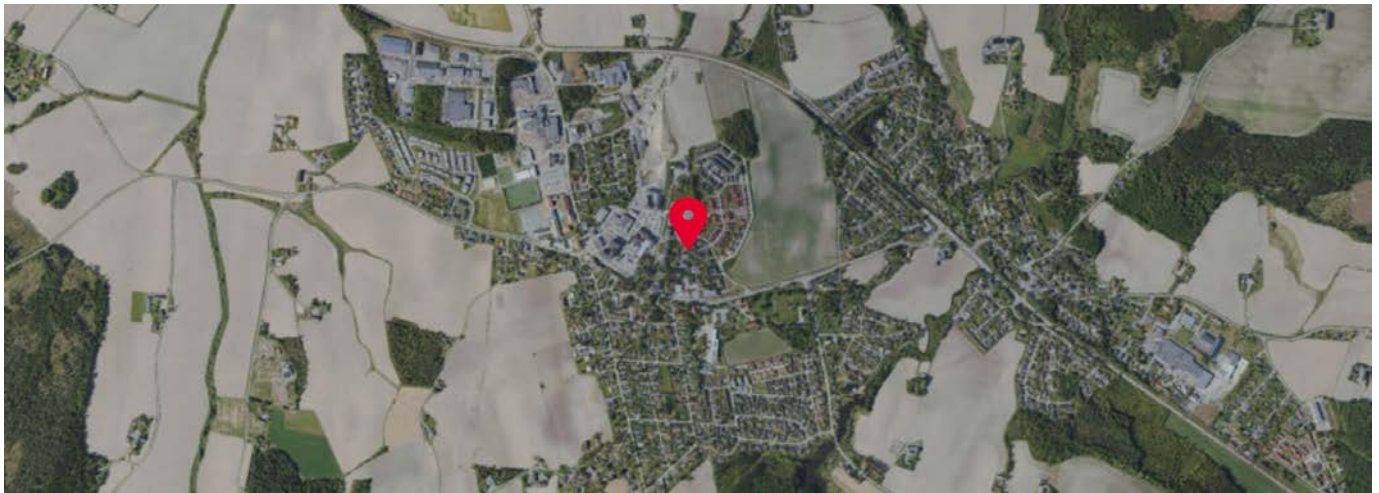


0% 43%

■ Aursmoen
■ Aursmoen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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: Preståsen 11
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