

A modern kitchen interior featuring dark, textured cabinetry and a light-colored wooden countertop. A stainless steel sink with a modern faucet is visible on the left. Above the sink is a window with a view of a wooded area. A round, silver clock is mounted on the wall above the window. A track lighting fixture with four warm-toned bulbs hangs from the ceiling. In the background, a dining area with a table and chairs is visible, along with a large abstract painting on the wall.

aktiv.

Haugstubben 11, 1930 AURSKOG

**Moderne halvpart av tomanns-
bolig fra 2022. Carport m/
elbil-lader og sportsbod. Landlig
utsikt**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Omkostn.: Kr 106 350,-
Total ink omk.: Kr 4 306 350,-
Selger: Natalie Voll Dahler
Faton Behrami

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 104/110 kvm
Tomtstr.: 1094 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 912
Gnr. 192, bnr. 895

(realsameie)

Gnr. 192, bnr. 928

(realsameie)

Snr. 2
Oppdragsnr.: 1107250046

Ditt nye hjem!

Haugstubben 11 er en stilren og moderne halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig over to plan. Boligen holder en god standard fra 2022; en flott ramme for et godt familieliv.

Omgivelsene er landlige, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter og servicetilbud.

Hagen innbyr til lek for de minste, og i forlengelse av stuen har boligen en vestvendt takterrasse med nydelig utsikt. Parkeringen er god; i eller utenfor en carport med elbillader og sportsbod.

Som samlingssted har boligen en åpen og innbydende stue med peisovn, store vinduer og ulike soner. Kjøkkenet er en del av stuen, med barløsning, mye oppbevaring og alle hvitevarer integrert.

I tillegg til et stilig bad har boligen et eget vaskerom med vegghengt wc. Tre soverom er samlet nede, og hele etasjen er utstyrt med gulvvarme.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegninger	20
Om eiendommen	25
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	63
Kart	68
Ferdigattest	70
Energiattest	71
Nabolagsprofil	72
Budskjema	83



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Haugstubben 11!



Inngangen er overbygd og trappefri, utstyrt med belysning og ringeklokke.



Velkommen inn et fint familiehjem med pen, moderne standard!
Entreen et godt førsteinntrykk, med downlights, laminatflis og varme i gulvet.



Veggene er gråmalte, og yttertøyet ryddes enkelt bort i en plassbygd skyvedørgarderobe med speilfronter i sort innramming.



Trappen fra entreen ender i et luftig allrom med stue og kjøkken i åpen løsning.



Boligen har et stilig, funksjonelt kjøkken, oppført i en smart u-form med god skaplass, fine arbeidsflater og barløsning for sosial matlaging.



Innredningen er moderne, med sorte, glatte fronter, nedfelt oppvaskkum og laminert benkeplate. Over kokesonen har kjøkkenet en komfyrvakt og en ventilator med avtrekk ut.



Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, kjøleskap, induksjonstopp og oppvaskmaskin.



Nærmest kjøkkenet samles familien for hyggelige måltider rundt et langbord.



Store vinduer sørger for fint utsyn og gode lysforhold.
En glassdør fører ut til takterrassen, og sommerstid er det deilig å trekke ut her.



Lune kvelder sikres av en peisovn, og utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper.



Gulvet har 1-stavs laminat, som står godt til veggflater malt i en mørk grånyanse.

Tre pene soverom er samlet i 1. etasje, meget praktisk hvis man har små barn.

På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, og rommet har mye oppbevaring i et stort garderobeskap med hvite fronter.





Soverom nr. 2 og 3 har også garderobeskap.



Alle rommene er utstyrt med gulvvarme, og er smakfullt innredet med 1-stavs laminat og gråmalte vegger.

Planløsningen er praktisk, med våtrom i begge etasjer. I 2. etasje finner man et eget vaskerom for enklere hverdager. Her er det gulvvarme, downlights og vegghengt toalett.

I tillegg til en utslagsvask av stål har rommet en heldekkende servant med hvite skuffer og tilhørende speil.





En liten mellomgang knytter vaskerommet sammen med et teknisk rom for praktisk oppbevaring.



Badet ligger utenfor soverommene. Store, mørke gulvfliser kombineres med grå våtromsplater på veggene. Innredningen består av heldekkende servant med hvite skuffer, et dobbelt høyskap i mørkegrått og et stort speil over servanten.



Varme er lagt i gulvet, og badet har downlights og vegghengt toalett. Et dusjhjørne er utstyrt med regnfallsdusj, mosaikkfliser og innfellbare glassdører.



Stuen har utgang til en vestvendt takterrasse. Belysning er montert, og terrassen har utestikk, levegg og et areal på ca. 23 kvm.



Størrelsen gir flere soner for ulikt bruk, og uteplassen innbyr til både rolige stunder og lange, sosiale kvelder.



Fra boligens terrasse er nydelig utsikt over landskapet.



Beliggenheten passer utmerket for familier, i trygge omgivelser med flotte turmuligheter sommer som vinter. Her bor man landlig og tilbaketrukket til, samtidig som det er kort vei til alle hverdagsfasiliteter.



Hagen byr på godt med boltreplass for de minste, og her kan man enkelt sette opp en trampoline eller spille fotball med venner etter skolen.



Eiendommen ligger på det nyere og attraktive byggefeltet Nedre Haug på Aurskog. Mot veien har boligfeltet en støyskjerm som skjermer for trafikk og trafikkstøy.



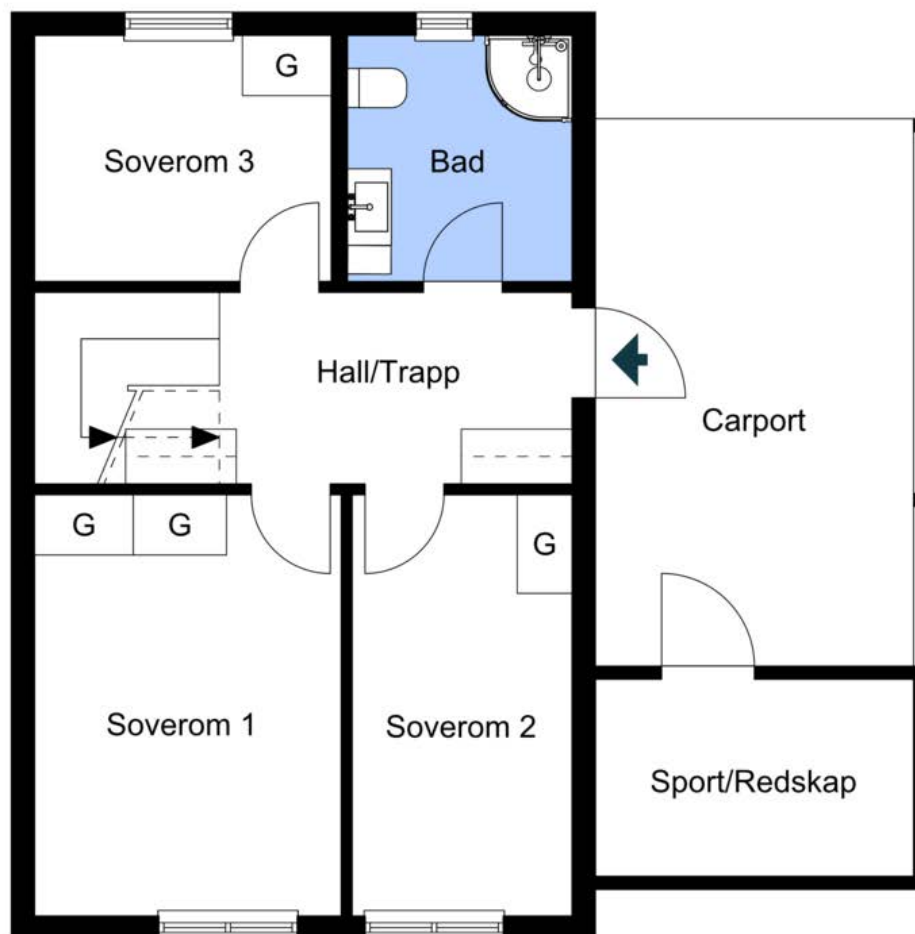
Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og en gruslagt gårdsplass på inngangssiden.
Tomten og gårdsplassen er fellesareal for begge seksjoner.



Ved inngangen har boligen en gruslagt carport med vannkran, elbillader og sportsbod i bakkant.
Tilknyttet carporten finner man en gruset gårdsplass for ytterligere parkering.



Velkommen til Haugstubben 11!



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Aurskog Senter har butikker, café, bank, apotek, frisør o.l.
Det er eget helsesenter i 2. etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut.



Aurskog har et hyggelig sentrum som stadig er i utvikling med nyetableringer handelstilbud.



På Aursmoen er det nylig bygget en helt ny 1-10 skole, flerbrukshall, svømmebasseng og barnehage. Byggene ble tatt i bruk til skolestart høsten 2025.



På området ligger også Aursmoen barnehage - i helt nye og moderne lokaler.



Ved skolen er det idrettshall med to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype.
Idrettslaget er veldrevet og har et godt tilbud til alle aldersgrupper.



Aurskog har også et flott 18 hulls golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder.
På området ligger også restauranten Fjøset som er åpen hele året.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 104 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 110 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m² Entré, bad og 3 soverom.

BRA-e: 6 m² Bod.

2. etasje

BRA-i: 52 m² Stue/kjøkken, gang, teknisk rom og toalett/vaskerom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

23 m² Terrasse- og balkongareal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1094 m².

Hele tomten er fellesareal for tomannsboligen, og oppgitt areal er hentet fra tidligeregrunnboksutskrift for eiendommen. I matrikkelrapport mottatt fra kommunen er det ikke angitt tomteareal for seksjonen.

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten passer utmerket for familier, i trygge omgivelser med flotte turmuligheter sommer som vinter. Her bor man landlig og tilbaketrukket til, samtidig som det er kort vei til alle hverdagsfasiliteter. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og en gruslagt gårdsplass på inngangssiden. Hagen byr på godt med boltreplass for de minste, og her kan man enkelt sette opp en trampoline eller spille fotball med venner etter skolen. Stuen har utgang til en vestvendt takterrasse med nydelig utsikt over landskapet. Belysning er montert, og terrassen har utestikk,

levegg og et areal på ca. 23 kvm. Størrelsen gir flere soner for ulikt bruk, og uteplassen innbyr til både rolige stunder og lange, sosiale kvelder.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på det nyere og attraktive byggefeltet Nedre Haug på Aurskog i Aurskog-Høland kommune. Det er trygg gang- og sykkelavstand til Aursmoen sentrum via interne veier på boligfeltene, undergang samt gang- og sykkelsti. Herfra får du umiddelbar nærhet til det meste du måtte trenge i hverdagen. Det er i tillegg flere barnehager i nærområdet. På Bjørkelangen er det videregående skoler. Nærområdet har vakker natur og en rekke merkede turstier og skiløyper. Legg gjerne turen til Tevsjøen, Mangenskogen eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponniridning og stabburskafe.

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.

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, er det et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Ønsker du ytterligere tilbud har Aurskog Senter et fint utvalg butikker, café, bank, apotek, frisør for å nevne noe. Det er eget helsesenter i andre etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde med buss eller bil og byr på shoppingsenter og de fleste bymessige fasiliteter.

Kollektivtilbudet i området består av buss, og nærmeste holdeplass er Øia. Med bil fra området tar det ca. 10 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm, 30 min til Strømmen og 50 min til Oslo lufthavn. Det er togforbindelser fra Blaker, Fetsund og Lillestrøm.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Daniel Østbye

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over to plan oppført i 2022. Bil-oppstillingsplass i carport under veranda, og utvendig isolert sportsbod for praktisk oppbevaring.

Boligens tak er oppført i en pulttaksform med sperrekonstruksjon av treverk. Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggesjikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene. Det er vinduer med malte rammer av treverk og 2-lags glass i 2. et. Vinduer i 1. et. har malte rammer av treverk og 3-lags glass. Det er utvendig elektrisk solskjerming på vinduer i stue. Inngangsdør og terrassedør av malt treverk med glassfelt. Utgang fra stuen til en vestvendt veranda på omtrent 23 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 102 centimeter. Verandaen er utstyrt med utebelysning, stikkontakter og levegg for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. Det er ukjent byggegrunn.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - 2. ETASJE > VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Målt høydeforskjell mellom topp membran ved dør og slukrist er ca 10 mm. (skal være minimum 15 mm).

- Våtrom - 2. ETASJE > VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Ikke påvist forsvarlig og tilfredsstillende tettedetaljer ved rørgjennomføring i gulv.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Taktekking

Befaring er begrenset til bakkenivå da det ikke var mulig å overholdet arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige. Det anbefales kontroll av taktekkingen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Lovlighet

Tomannsbolig

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

Nyere håndverkstjenester

Boligen er oppført i 2022, det er installert el-bil lader etter at boligen ble ferdigstilt.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport med befæringsdato 17.03.2025 og rapportdato 23.09.2025 av Daniel Østbye for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Det er ikke utført kontroll. Det foreligger ingen pålegg om utbedring av det elektriske anlegget. Følgende er opplyst fra Nedre Romerike

Brann- og Redningsvesen: Varslet tilsyn i 2023 ikke avholdt (ingen hjemme). Dette gir likevel ingen garanti for at anleggene 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 2022. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Firmanavn: Aurskog bygg as. Fagersand as. Beskrivelse: Uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Ja. Beskrivelse: Aurskog bygg as Remi jansen.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Easee.

Innhold

Kort fortalt

- Attraktiv halvpart over to plan.
- Landlig, med flotte turområder.
- Carport m/lader for elbil montert.
- Sportsbod i bakkant av carporten.
- Vestvendt takterrasse v/stuen.
- Takterrassen måler ca. 23 kvm.
- Strålende utsikt over landlig idyll.
- Det er gulvvarme i hele 1. etasje.
- Åpen, sosial stue-/kjøkkenløsning.
- Stilrent kjøkken med barløsning.

- Godt med skap- og benkeplass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Peisovn og store vinduer i stuen.
- Badet innredet med regnfallsdusj.
- Eget vaskerom med vegghengt wc.
- Tre soverom er samlet i 1. etasje.
- Ekstra lagringsplass i teknisk rom.

Planløsning

1. etasje: Entré, bad og 3 soverom.

2. etasje: Stue/kjøkken, gang, toalett/vaskerom og teknisk rom.

Annet: Isolert sportsbod på ca. 6 kvm i bakkant av carporten

Entré

Velkommen inn et fint familiehjem med pen, moderne standard. Inngangen er overbygd og trappefri, utstyrt med belysning og ringeklokke. Vel inne gir entreen et godt førsteinntrykk, med downlights, laminatflis og varme i gulvet. Veggene er gråmalte, og yttertøyet ryddes enkelt bort i en plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter i sort innramming.

Stue

Trappen fra entreen ender i et luftig allrom med stue og kjøkken i åpen løsning. Store vinduer sørger for fint utsyn og gode lysforhold. En glassdør fører ut til takterrassen, og sommerstid er det deilig å trekke ut her.

Gulvet har 1-stavs laminat, som står godt til veggflater malt i en mørk grånyanse. Lune kvelder sikres av en peisovn, og utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper. Nærmest kjøkkenet samles familien for hyggelige måltider rundt et langbord.

Kjøkken

Boligen har et stilig, funksjonelt kjøkken, oppført i en smart u-form med god skaplass, fine arbeidsflater og barløsning for sosial matlaging. Innredningen er moderne, med sorte, glatte fronter, nedfelt oppvaskkum og laminert benkeplate. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, kjøleskap, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Over kokesonen har kjøkkenet en komfyrvakt og en ventilator med avtrekk ut.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med våtrom i begge etasjer. Badet ligger utenfor soverommene, og i 2. etasje finner man et eget vaskerom for enklere hverdager. Store, mørke gulvfliser kombineres med grå våtromsplater på veggene.

Varmer er lagt i gulvet, og badet har downlights og vegghengt toalett. Et dusjhjørne er utstyrt med regnfallsdusj, mosaikkfliser og innfellbare glassdører. Den øvrige

innredningen består av heldekkende servant med hvite skuffer, et dobbelt høyskap i mørkegrått og et stort speil over servanten.

Vaskerom

Vaskerommet er innredet med samme type overflater som badet. Her er det gulvvarme, downlights og vegghengt toalett. I tillegg til en utslagsvask av stål har rommet en heldekkende servant med hvite skuffer og tilhørende speil. En liten mellomgang knytter vaskerommet sammen med et teknisk rom for praktisk oppbevaring.

Soverom og garderobe

Tre pene soverom er samlet i 1. etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Alle rommene er utstyrt med gulvvarme, og er smakfullt innredet med 1-stavs laminat og gråmalte vegger. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, og rommet har mye oppbevaring i et stort garderobeskap med hvite fronter. Også et av de øvrige rommene er innredet med skap, og entreen har en plassbygd skyvedørsgarderobe. Ekstra lagringsplass finnes i sportsboden og i det tekniske rommet.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og utenpåliggende kobberrør på vaskerommet. Hovedstoppekran for vann er plassert på bad med adkomst via en inspeksjonsluke.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert på teknisk rom. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Anlegget er på 400 V med hovedbryter på 32 Amp.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat.

Innbo og løsøre

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

2022:

- Boligen er oppført i 2022, det er installert el-bil lader etter at boligen ble ferdigstilt.
- Det er utvendig elektrisk solskjerming på vinduer i stue.

- Dreneringen er fra 2022.
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? 2022
- Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022.
- Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt fiber inn i boligen. Kjøper må selv tegne ønsket abonnement for nett/tv. Tv-boks, tv og høyttaler medfølger ikke i salget.

Parkering

Ved inngangen har boligen en gruslagt carport med vannkran, elbillader og sportsbod i bakkant. Tilknyttet carporten finner man en gruset gårdsplass for ytterligere parkering. Gårdsplassen er fellesareal med den andre seksjonen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Eika

Radonmåling

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er elektrisk, via gulvvarme på vaskerommet og i hele 1. etasje. For vedfyring er det en peisovn i stuen, og boligen har et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Varmtvannstanken rommer ca. 200 liter og er plassert i det tekniske rommet. Her er det også montert et sikringsskap med automatsikringer. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper. Vinduene i stuen har elektrisk solskjerming på utsiden.

Info strømforbruk

Det er ikke kjent om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 168 pr 2025

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale 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 3 998 pr 2025

Info eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Aurskog-Høland kommune på 2 promille.

Formuesverdi primær

Kr 999 719 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 998 877 pr 2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 912, seksjonsnummer 2 i Aurskog-Hølandkommune.

Andel i realsameie: Gårdsnummer 192, bruksnummer 895 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 192, bruksnummer 928 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:

3226/192/912/2:

20.06.1923 - Dokumentnr: 900190 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:912

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1947 - Dokumentnr: 1882 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:912

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1947 - Dokumentnr: 1883 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:912

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2005 - Dokumentnr: 5065 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:66

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Med flere bestemmelser

Gjelder også for senere fradelte tomter fra bnr 66

Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:912

Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2017 - Dokumentnr: 535738 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune

Org.nr: 948 164 256

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:912

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2017 - Dokumentnr: 706087 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune
Org.nr: 948 164 256
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:912
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2022 - Dokumentnr: 41557 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

01.01.2024 - Dokumentnr: 186892 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:912

3226/192/895:
20.06.1923 - Dokumentnr: 900190 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:912
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1947 - Dokumentnr: 1882 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:912
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1947 - Dokumentnr: 1883 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:912
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2005 - Dokumentnr: 5065 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:66
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder også for senere fradelte tomter fra bnr 66
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:912
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2017 - Dokumentnr: 535738 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune
Org.nr: 948 164 256
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:912
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2017 - Dokumentnr: 706087 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune
Org.nr: 948 164 256
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:912
Gjelder denne registerenheten med flere

3226/192/928:
23.05.2006 - Dokumentnr: 246079 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Gjelder denne registrerenheten med flere
Øverført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr: 626

23.05.2006 - Dokumentnr: 246084 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Gjelder denne registrerenheten med flere
Øverført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr: 626

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for "nybygg tomannsbolig med carport" for eiendommen Haugstubben 11 og 13, datert 10.02.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.02.2022.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens nett. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse. Følger detaljreguleringsplan Nedre Haug g/brnr 192/42 og del av 192/66 (plan-ID ikke angitt). Planen regulerer området til frittliggende småhusbebyggelse. 16.12.2013. Tomta ligger innenfor hensynssone for

støy i kommuneplanen. Eiendommen er omfattet av hensynssone for støy, som tilsvarende gul støysoner med et beregnet støynivå høyere enn $L_{den}=55$ dBA. Dette innebærer at boligbebyggelse må ha fasadeisolering mot innendørs støy i tillegg til skjerming av uteareal.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut. 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.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

105 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

106 350 (Omkostninger totalt)

122 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

125 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 306 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 322 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 325 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10 045,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981 129 792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

15.10.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

RAMBOLL

📍 Haugstubben 11, 1930 AURSKOG

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 192, bnr. 912, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 21410-1299

Referansenummer: FC9557

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtomografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

RAMBOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpert av vertikaldelt tomannsbolig over to plan oppført i 2022. Bil-opptillingsplass i carport under veranda, og utvendig isolert sportsbod for praktisk oppbevaring. Hage med plenareal og gruset gårds plass.

Boligen har moderne overflater og innredning, og fremstår som i normalt god stand.
For full oversikt over alle bygningsdeler må rapporten leses i sin helhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens tak er oppført i en pulttaksform med sperrekonstruksjon av treverk.
Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggesjikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindspærre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.
Det er vinduer med malte rammer av treverk og 2-lags glass i 2. et. Vinduer i 1. et. har malte rammer av treverk og 3-lags glass.
Det er utvendig elektrisk solskjerming på vinduer i stue.
Inngangsdør og terrassedør av malt treverk med glassfelt.

Utgang fra stuen til en vestvendt veranda på omtrent 23 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 102 centimeter. Verandaen er utstyrt med utebelysning, stikkontakter og levgg for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. Etasje
Gulvoverflater av: Laminat og laminatflis. Det er gulvvarme i hele etasjen.
Veggoverflater av: Malte slette veggplater.
Himlingsoverflater av: Malt mdf-panel. Det er downlights i entrè.

2. Etasje
Gulvoverflater av: Laminat og fliser.
Veggoverflater av: Malte slette veggplater.
Himlingsoverflater av: Malt mdf-panel.

Innvendige trapp er av treverk, det er rekkverk av treverk og metall.
Det er malte profilerte innvendige dører.

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt gulv mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Entrè 1. et. 2 mm.
Stue 2 et. 8 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Entrè 1. et. 239 cm.
Stue 2. et. 238 cm.

Oppvarming: Elektriske varmekabler og vedfyring.
Boligen har isolert stålppe, og vedovn i stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med varme, våtromsplater på veggene og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og ett høyskap er også en del av interiøret.
Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert regnfalldusj og hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er vegghengt med en innebygget sistene, noe som gir et moderne og plassbesparende design.
Avtreksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Vaskerommet har flislagt gulv med varme, våtromsplater på veggene og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og vaskekum i stål er også en del av interiøret.
Toalettet er vegghengt med en innebygget sistene, noe som gir et moderne og plassbesparende design.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.
Avtreksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system og utenpåliggende kobberør, mens avløpsrørene er laget av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap og to benkehjørneskap med karusellfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Det er stikkontakter på vegg for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp.
Ventilatoren i overskapet bidrar til god ventilasjon under matlagning.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringssskap med automatsikringer er plassert på teknisk rom. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Hovedbryter på 32 Amp, 400 V. Anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2022. De drenerende massene skal sammen med drensledningen sørge for at grunnvannstanden holdes på et tilstrekkelig lavt nivå slik at vann ikke trenger inn eller kapillært suges opp i fundamentene. Videre skal dreneringen bidra til stabilitet i grunnen under fundamentene og beskytte grunnen mot erosjon, oppbløting og nedsatt bæreevne. Denne boligen har ringmur med støpt plate på mark hvor gulvkonstruksjonen inkludert varmeisolasjon i hovedsak ligger over terrengnivå. Konstruksjonen har normalt ikke synlig utvendig fuktsikring som på en grunnmur hvor det er rom under terreng. Drenerende masser under og mot ringmur, og evt. drensledning hvis dette er lagt er vurdert etter alder.

Boligen er oppført på støpt plate mot grunn. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

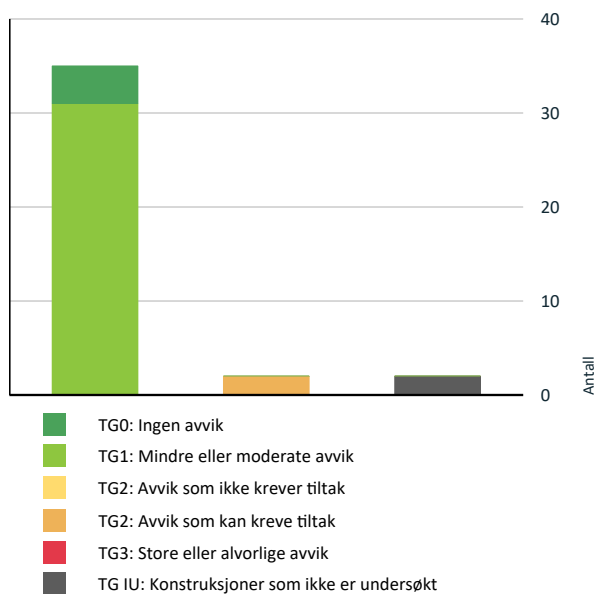
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ikke påvist forsvarlig og tilfredsstillende tettedetaljer ved rørgjennomføring i gulv.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Målt høydeforskjell mellom topp membran ved dør og slukrist er ca 10 mm. (skal være minimum 15 mm).

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

2022

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold iht. alder.

Kommentar

Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Befaring er begrenset til bakkenivå da det ikke var mulig å overholdet arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

Det anbefales kontroll av taktekingen.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

Veggkonstruksjon

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggesjikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført i en pulttaksform og har sperrekonstruksjon av treverk.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Tilstandsrapport

Det er vinduer med malte rammer av treverk og 2-lags glass i 2. et.
Vinduer i 1. et. har malte rammer av treverk og 3-lags glass.
Det er utvendig elektrisk solskjerming på vinduer i stue.

1 TG 1 Dører

Inngangsdør og terrassedør av malt treverk med glassfelt.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til en vestvendt veranda på omtrent 23 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 102 centimeter. Verandaen er utstyrt med utebelysning, stikkontakter og levegg for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

1. Etasje

Gulvoverflater av: Laminat og laminatflis. Det er gulvvarme i hele etasjen.

Veggoverflater av: Malte slette veggplater.

Himlingsoverflater av: Malt mdf-panel. Det er downlights i entrè.

2. Etasje

Gulvoverflater av: Laminat og fliser.

Veggoverflater av: Malte slette veggplater.

Himlingsoverflater av: Malt mdf-panel.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt gulv mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Entrè 1. et. 2 mm.

Stue 2 et. 8 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Entrè 1. et. 239 cm.

Stue 2. et. 238 cm.

1 TG 1 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålppe, og vedovn i stuen.

1 TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapp er av treverk, det er rekkverk av treverk og metall.

Tilstandsrapport

1. TG 1 Innvendige dører

Det er malte profilerte innvendige dører.

1. TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektriske varmekabler og vedfyring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Generell

Badet har flislagt gulv med varme, våtromsplater på veggene og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og ett høyskap er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert regnfalldusj og hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Overflater Gulv

1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Kontroll av sluk

1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon i form av Samsvarserklæring og tredjeparts kontroll som gir grunnlag for utgivelse av ferdigattest for boligen.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har flislagt gulv med varme, våtromsplater på veggene og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og vaskekum i stål er også en del av interiøret. Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av typen rør-i-rør system og utenpåliggende kobberrør, mens avløpsrørene er laget av plast.

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Målt høydeforskjell mellom topp membran ved dør og slukrist er ca 10 mm. (skal være minimum 15 mm).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utføres tiltak iht. fallforholdt/høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved dør for å lukke avviket.

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke påvist forsvarlig og tilfredsstillende tettedetaljer ved rørgjennomføring i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å innhente dokumentasjon på preakseptert løsning om mulig.

Alternativt må det etableres tettemansjett for å lukke avviket. Vannskader kan oppstå ved lekkasje.

Tilstandsrapport



Rørgjennomføring i gulv.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon i form av Samsvarserklæring og tredjeparts kontroll som gir grunnlag for utgivelse av ferdigattest for boligen.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap og to benkehjørneskap med karusellfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Det er stikkontakter på vegg for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. Ventilatoren i overskapet bidrar til god ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Hovedstoppekrane for vann er plassert på bad med adgang via en inspeksjonsluke.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på teknisk rom. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 32 Amp, 400 V. Anlegg.

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.
2022
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?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat.

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

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2022. De drenerende massene skal sammen med drensledningen sørge for at grunnvannstanden holdes på et tilstrekkelig lavt nivå slik at vann ikke trenger inn eller kapillært suges opp i fundamentene. Videre skal dreneringen bidra til stabilitet i grunnen under fundamentene og beskytte grunnen mot erosjon, oppbløtning og nedsatt bæreevne.

Denne boligen har ringmur med støpt plate på mark hvor gulvkonstruksjonen inkludert varmeisolasjon i hovedsak ligger over terrengnivå. Konstruksjonen har normalt ikke synlig utvendig fuktsikring som på en grunnmur hvor det er rom under terreng. Drenerende masser under og mot ringmur, og evt. drensledning hvis dette er lagt er vurdert etter alder.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på støpt plate mot grunn.

TG 0 Terrengforhold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

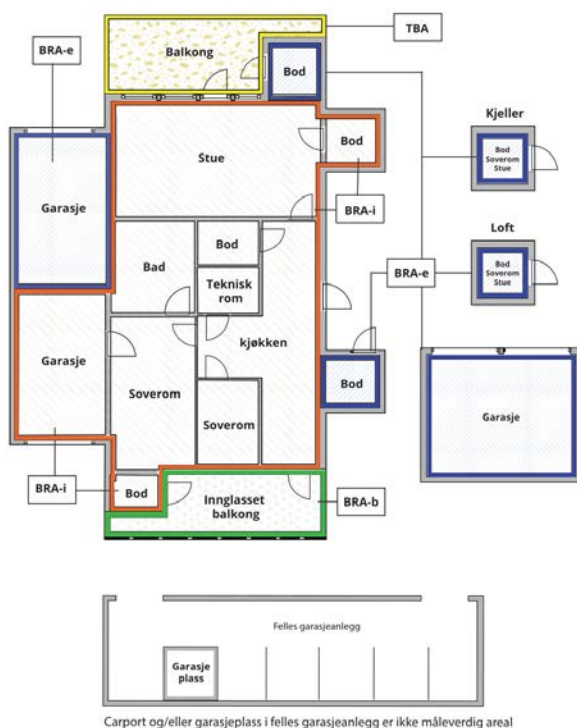
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 byggeteknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	52	6		58	
2. Etasje	52			52	23
SUM	104	6			23
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod	
2. Etasje	Stue/kjøkken, gang, teknisk rom, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er oppført i 2022, det er installert el-bil lader etter at boligen ble ferdigstilt.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	99	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Natalie Voll Dahler	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	912		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Haugstubben 11							
Hjemmelshaver Behrami Faton,Dahler Natalie Voll							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Aursmoen i Aurskog-Høland kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Siste hjemmelovergang

År

2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt før befaringsdato.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2025	
2	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrade: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringstidspunktet. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringstidspunktet.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selv om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250046	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Faton Behrami	Natalie Voll Dahler
Gateadresse	
Haugstubben 11	
Poststed	Postnr
AURSKOG	1930
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	36
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1107250046

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet

Arbeid utført av

Aurskog bygg as. Fagersand as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Aurskog bygg as Remi jansen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107250046

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1107250046

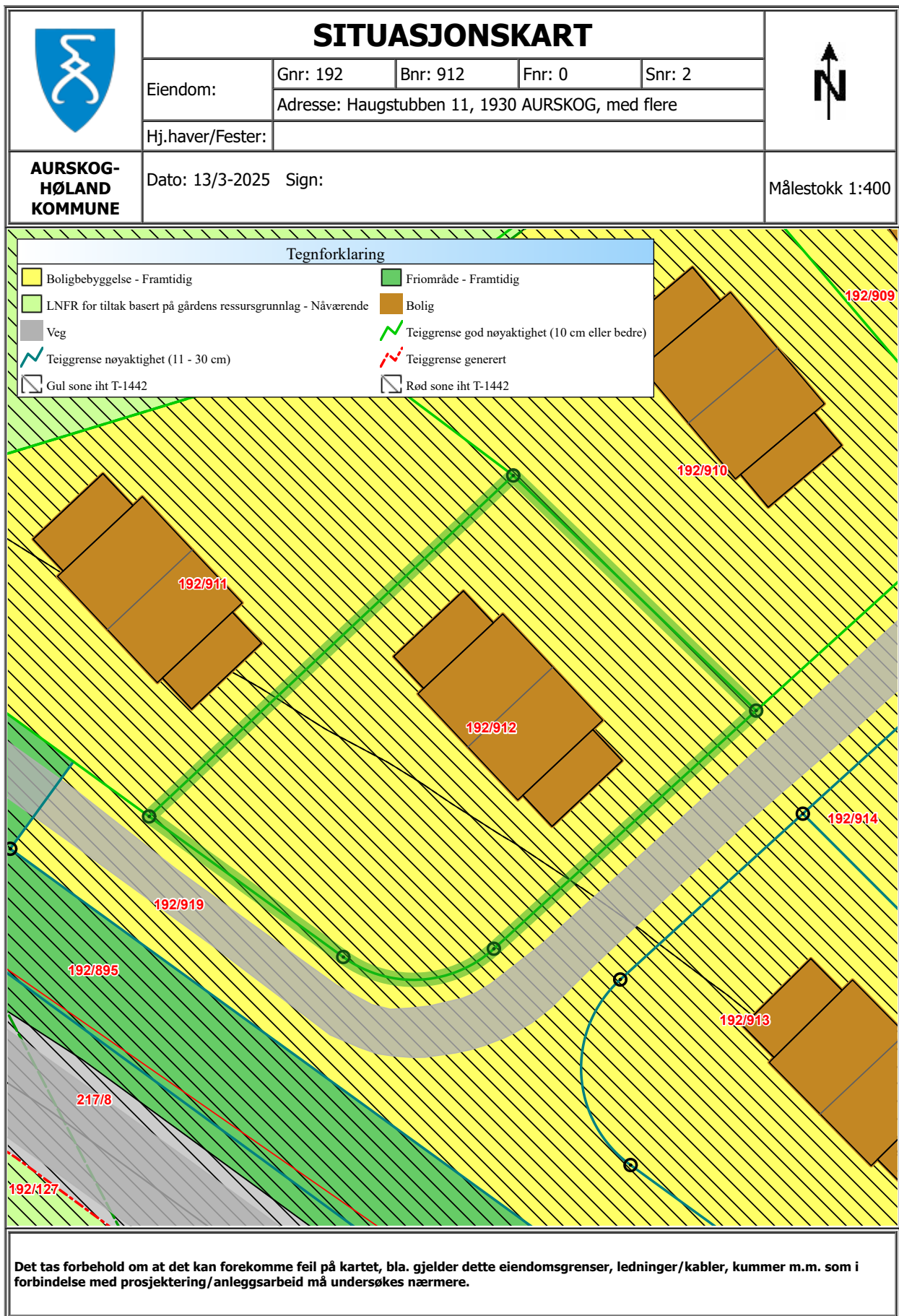
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Faton Behrami	8b8358afcd4bc1d0bfd5c8e ae3b1ac6fc6912417	11.03.2025 16:15:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Natalie Dahler	5ca6f6f7df5b0809532a467 e9be4a3cfec252c69	11.03.2025 16:13:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107250046

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





AURSKOG BYGG AS
Toverudveien 342
1930 AURSKOG

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
21/02011-9

Saksbehandler:
Tonje Riber

Dato: 10.02.2022

192/912 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 7.9.2021, endringstillatelse er gitt 25.1.2022.
Komplett søknad om ferdigattest er mottatt 7.2.2022.

Gjelder: Nybygg tomannsbolig med carport
Gnr/bnr: 192/912
Byggested: Haugstubben 11 og 13, 1930 AURSKOG
Plangrunnlag: Reguleringsplan for Nedre Haug

Ansvarlig søker: Aurskog bygg AS
Tiltakshaver: Nedre Haug AS

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 7.2.2022. Gjennom dette er det bekreftet overfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
leder

Tonje Riber
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:

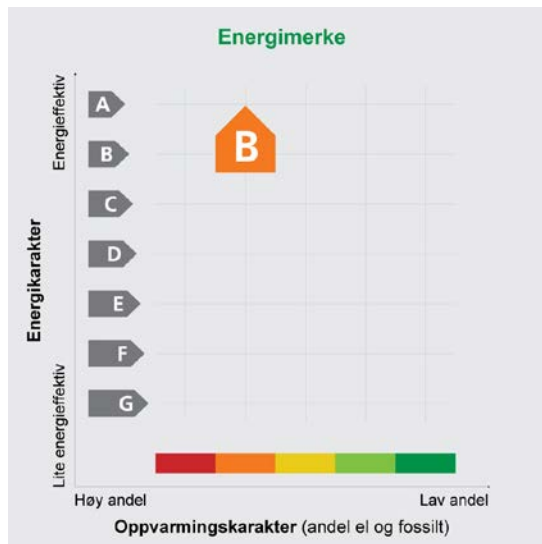
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Liste over kopimottakere:
NEDRE HAUG AS, Toverudveien 342, 1930 AURSKOG

Adresse	E-post	Telefon	Telefaks	Internett	Foretaksregisteret
Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	postmottak@ahk.no	63 85 25 00	63 85 25 12	www.ahk.no	948 164 256

Adresse	Haugstubben 11
Postnr	1930
Sted	Aurskog
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	192
Bnr.	912
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1356474
Dato	08.02.2022

Innmeldt av John Remi Jansen



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Haugstubben 11 - Nabolaget Bokstad - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Øia	15 min	1.1 km
Linje 470, 470E		
Blaker stasjon	17 min	14.9 km
Linje R14		
Oslo Gardermoen	50 min	

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.)	4 min	2.8 km
668 elever, 40 klasser		
Haneborg skole (1-7 kl.)	8 min	5.5 km
84 elever, 7 klasser		
Bjørkelangen videregående skole	11 min	9.7 km
674 elever, 32 klasser		
Kjelle videregående skole	12 min	10.8 km
180 elever, 17 klasser		

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

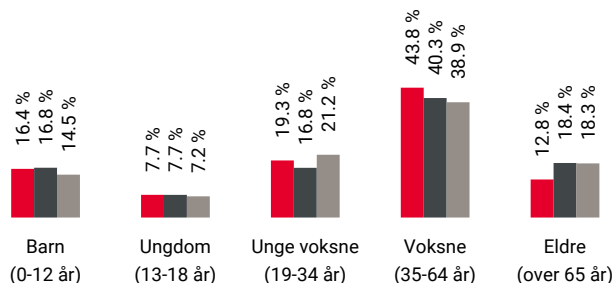
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år)	18 min	1.3 km
57 barn		
Trampen barnehage (1-5 år)	20 min	1.5 km
33 barn		
Aursmoen barnehage (1-5 år)	5 min	2.2 km
66 barn		

Dagligvare

Rema 1000 Aurskog	5 min
Kiwi Aurskog	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



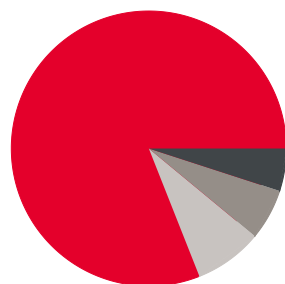
Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

	Haugerudfeltet - ballflate (MKN) Ballspill	27 min 2 km
	Aursmoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	5 min 3.1 km
	Aura Trening og Helse	4 min
	MOVA Bjørkelangen	10 min

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Aurskog Senter

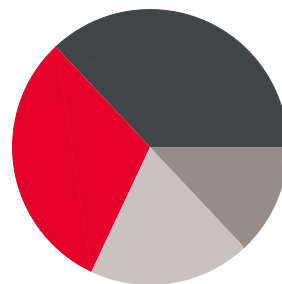
5 min



Aurskog apotek

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



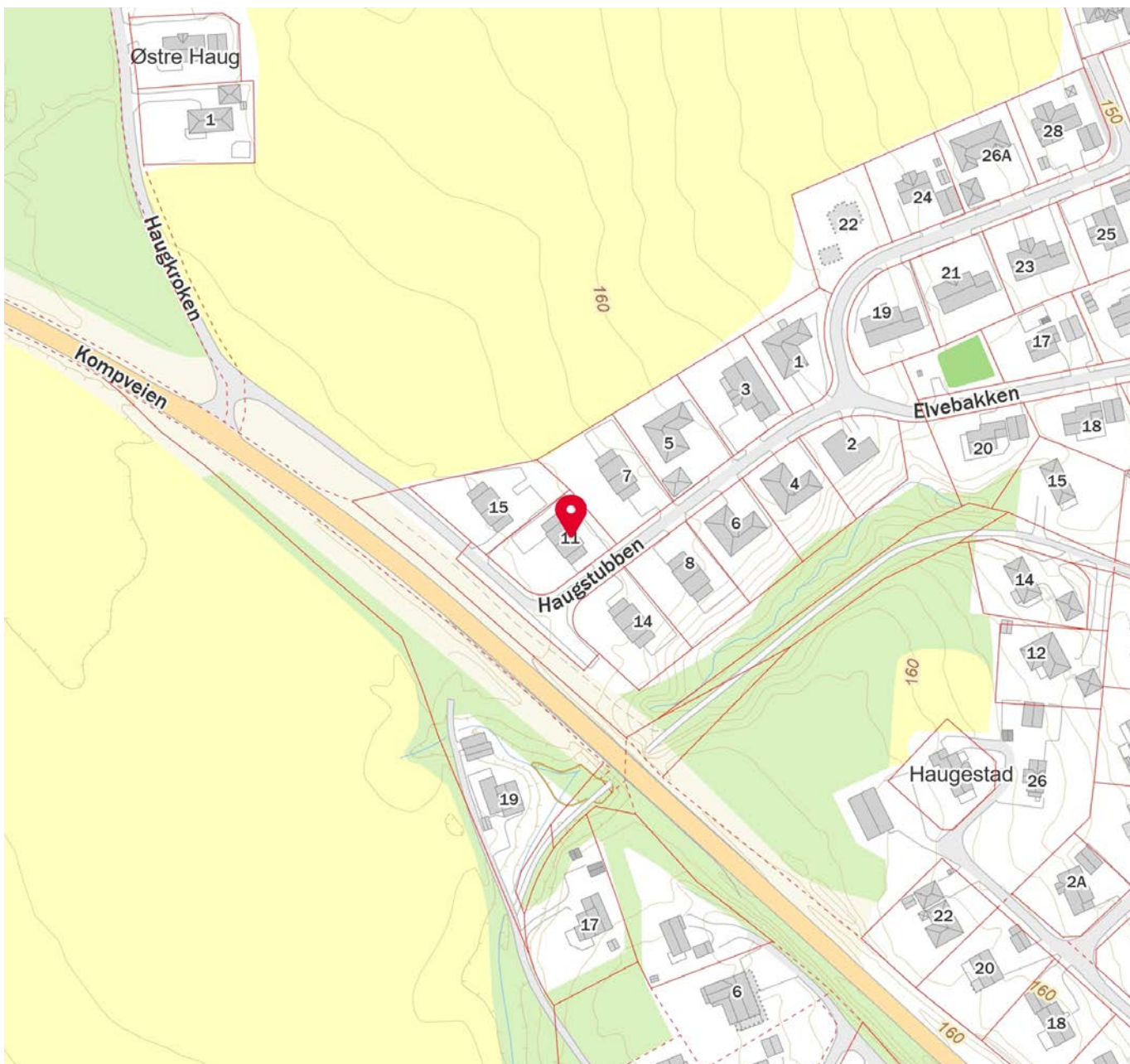
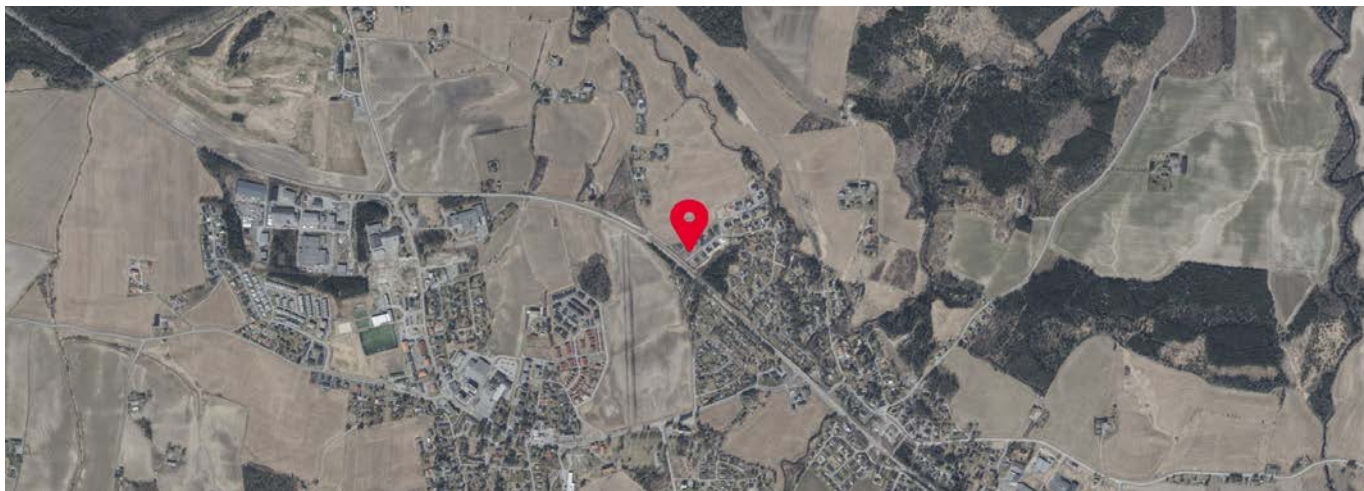
0%

43%

Bokstad
 Aursmoen
 Norge

Sivilstand

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



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



Aurskog

SPAREBANK



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

**Hos Trond, Trine, Lise, Geir og Lina
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider med Aktiv Bjørkelangen og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Gågata på Bjørkelangen.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

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

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Haugstubben 11
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre